

ДОГОВОР № БГ326/_____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по адресу г. Пермь, Мотовилихинский район,
бульвар Гагарина 326

Город Пермь Пермского края

_____ две тысячи двадцать _____ года

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КЕЛШ», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице заместителя генерального директора управляющей организации ООО «Сфера-Инжиниринг» Реутова Александра Владимировича, действующего на основании Решения №8 от 20.03.2022 г. и договора передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании №ЕИО-О21 от 21.03.2019 г., с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество,
именуемый (именуемая, именуемые) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. «Застройщик» - Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КЕЛШ». Сокращенное наименование: ООО СЗ «КЕЛШ». Внесено в государственный реестр юридических лиц Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Перми 10 сентября 2018 года за основным государственным регистрационным номером 1185958029476. Идентификационный номер налогоплательщика 5902050200.

Застройщик ведет строительство Объекта строительства с соблюдением требований Федерального закона 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 – Закон № 214-ФЗ).

Земельный участок, на котором ведется строительство Объекта строительства, кадастровый номер 59:01:4311902:4584, площадь 2 596,00 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, по адресу: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, бульвар Гагарина 326, принадлежит Застройщику на праве собственности.

Застройщик ведет строительство Объекта строительства на основании разрешения на строительство, выданного уполномоченным органом в установленном порядке.

Застройщик разместил проектную декларацию, включающую в себя всю предусмотренную Законом № 214-ФЗ информацию о Застройщике и проекте строительства Объекта строительства (по тексту – Проектная декларация), а также иную информацию, подлежащую обязательному раскрытию Застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ, на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте по адресу <https://наш.дом.рф/>. Хранение подлинника проектной декларации осуществляется в месте нахождения Застройщика.

1.2. «Участник долевого строительства» - **Фамилия Имя Отчество.**

1.3. «Объект строительства» – «Многоквартирный жилой дом по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, бульвар Гагарина 326», индивидуальный шифр проекта: 253-21..

Основные характеристики Объекта строительства:

Вид	Монолитно-каркасный
Назначение	Жилое
Этажность	10
Количество этажей	11 (в т. ч. подземных: 1)
Общая площадь дома	5794,00 кв.м
Материал наружных стен и каркаса объекта	с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

1.4 «Объект долевого строительства» – помещение в составе Объекта строительства с характеристиками, указанными в настоящем пункте, соответствующее Поэтажному плану (Приложение № 1 к настоящему Договору).

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Назначение	Жилое помещение
Вид жилого помещения	Квартира
№ этажа, на котором расположен Объект долевого строительства	
Условный № в соответствии с проектной декларацией	
Жилая площадь, м2 *	
Общая площадь, м2**	
Общая приведенная площадь, м2 ***	
Количество комнат, шт.	
Площадь комнат, м2	00+00
Количество вспомогательных помещений, шт.	
Площадь вспомогательных помещений, в том числе:	
Площадь кухни, м2	
Площадь санузла, м2	
Площадь лоджии/балкона (с понижающим коэф.), м2	

* «Жилая площадь» - сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без вспомогательных помещений.

** «Общая площадь» - согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площади 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.

*** «Общая приведенная площадь» - Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - 0,3, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен Многоквартирного дома и межквартирных стен.

Жилая, общая и общая приведенная площади Объекта долевого строительства являются проектными (планируемыми), подлежат уточнению после проведения кадастровых работ на Объекте строительства и указываются в Паспорте объекта недвижимости на Объект строительства (экспликация к поэтажным планам).

Внутренняя отделка помещений, а также иная существенная информация о проекте строительства приведены в Проектной декларации и Приложении № 2 к настоящему Договору. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 2 к Договору. В случае, если какой-либо вид работ или оборудование не указаны в Приложении №2, они не подлежат выполнению (установке).

Номер помещения, указанный в настоящем пункте, соответствует поэтажному плану, является условным и может быть изменен в связи с изменением проектной документации без изменения № этажа и месторасположения помещения на этаже, а также после проведения кадастровых работ на Объекте строительства. Настоящим Участник долевого строительства извещен о возможности изменения номера помещения, дает согласие на такое изменение в соответствии с настоящим пунктом и подтверждает, что изменение номера помещения не является для него существенным изменением Договора.

1.5. «**Договор**» – настоящий договор участия в долевом строительстве между Застройщиком и Участником долевого строительства.

1.6. «**Срок строительства**» – третий квартал 2024 года с возможным отступлением не более чем на 3 месяца. Срок, до истечения которого Застройщик обязан построить Объект строительства и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию. Застройщик имеет право на досрочное окончание строительства и передачу Объекта долевого строительства.

1.7. «**Срок передачи Объекта долевого строительства**» - передача Объекта долевого строительства не позднее истечения 3 (Трех) месяцев со дня получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.8. «**Цена Договора**» – денежная сумма, предусмотренная Договором, которую Участник долевого строительства обязан уплатить за Объект долевого строительства.

1.9. «**Техническая документация**» – предусмотренная законодательством РФ проектная и иная документация, необходимая для создания и ввода в эксплуатацию Объекта строительства.

1.10. «**Фактическая площадь**» - площадь Объекта долевого строительства, установленная по результатам кадастровых работ, указанная в Паспорте объекта недвижимости на Объект строительства (экспликация к поэтажным планам), которая будет содержаться в выписке из Единого государственного реестра недвижимости на Объект долевого участия.

Стороны договорились, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по строительным нормам и правилам отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий, толщины стен и перегородок по проектной документации и иными объективными факторами, связанными с технологиями ведения

строительства, фактические площади могут отличаться от проектных (планируемых) площадей, указанных в п. 1.4 настоящего Договора.

В случае, если отклонение фактической Общей площади от проектной (планируемой) Общей площади составит более пяти процентов, настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Участника долевого строительства.

В случае, если отклонение фактической Общей приведенной площади от проектной (планируемой) Общей приведенной площади составит более одного процента и/или более 0.5 м², Стороны вправе заключить соглашение об изменении Цены Договора в порядке, предусмотренном п.3.9, 3.10 настоящего Договора. Стороны пришли к соглашению, что такое отклонение допустимо и не является недостатком Объекта долевого строительства, влекущим последствия, предусмотренные частью 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

1.11. «Счет эскроу» – счет, открываемый уполномоченным банком (эскроу-агентом) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.12. «Уполномоченный банк (эскроу-агент)» - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Объект строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим Договором, на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу до ввода в эксплуатацию Объекта строительства, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

2.2. Способ привлечения денежных средств - размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в Уполномоченном банке (эскроу-агент) в порядке, предусмотренном законодательством о долевом строительстве.

2.3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с настоящим Договором, включая все приложения к Договору, Стандартами качества объектов долевого строительства, принятыми Застройщиком (при наличии таковых), а также с документацией, касающейся создания Объекта долевого строительства и Объекта строительства, в том числе разрешением на строительство, заключением уполномоченного органа о соответствии, проектной декларацией, проектной документацией на Объект строительства и Объект долевого строительства, планом (планировкой) Объекта долевого строительства и поэтажным планом, правоустанавливающими документами на земельные участки и иными документами, размещенными Застройщиком в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ. Также Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей), механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в т. ч. с использованием которого осуществляется потребление коммунальных услуг. Участнику долевого строительства содержание указанных документов понятно. Участник долевого строительства подтверждает, что до его сведения доведена вся необходимая информация для правильного выбора Объекта долевого строительства.

2.4. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника долевого строительства на преобразование любым способом, в том числе путем раздела, выделения, объединения, перераспределения земельного участка/земельных участков, на котором/которых ведется строительство, в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта строительства и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливнепровода, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеуказанных объектов), а также на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных со снятием с кадастрового учета и постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, государственной регистрацией прав Застройщика на вновь образованные земельные участки, передачей земельного участка в залог Уполномоченному банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Уполномоченным банком Застройщику на строительство Объекта строительства по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению земельным участком.

2.5. Участнику долевого строительства понятно и он согласен, что сайты Застройщика и представленная на них информация об Объекте строительства носят исключительно ознакомительный характер. Представленные на сайтах графические изображения, в том числе 3D-визуализации Объекта строительства, придомовой территории, объектов жилой и коммерческой недвижимости являются ориентировочными и могут отличаться от фактических проектных решений,

реализуемых Застройщиком. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию в соответствии с действующим законодательством.

2.6. Участник долевого строительства уведомлен о том, что права на земельный участок (право собственности), указанные в п. 1.1 настоящего Договора, с кадастровым номером 59:01:4311902:4584, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, бульвар Гагарина 32б, переданы в залог банку, заключенному в обеспечение исполнения кредитных обязательств Застройщика.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора составляет **0 000 000 (___) рублей**, НДС не предусмотрен на основании пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса РФ.

Все платежи и расчеты по Договору осуществляются в рублях РФ. Расходы по безналичным переводам и затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплаты банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

3.2. Участник долевого строительства оплачивает Цену настоящего Договора в следующем порядке:

-
- не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.
 - с учетом условий кредитования банка-кредитора Участника долевого строительства (условия).
 - рассрочка оплаты (условия).

3.3. Оплата Цены Договора производится только после государственной регистрации настоящего Договора органом регистрации прав путем внесения денежных средств на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке, указанном в п. 1.12 настоящего Договора.

Счет эскроу открывается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях передачи эскроу-агентом (Уполномоченным банком) таких средств Застройщику (бенефициару) на условиях и в сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

В случае отказа эскроу-агента (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 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 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 и 4 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

3.3.1. **Депонент: Фамилия Имя Отчество.**

Бенефициар: ООО СЗ «КЕЛШ».

Депонируемая сумма: 0 000 000 (___) рублей.

3.3.2. Срок условного депонирования денежных средств: не более шести месяцев после истечения срока ввода в эксплуатацию Объекта строительства (срок ввода в эксплуатацию определяется в соответствии с пунктом 1.6 настоящего Договора и Проектной декларацией).

3.3.3. Эскроу-агент перечисляет Застройщику средства, внесенные Участником долевого строительства на счет эскроу, после предоставления разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию. Средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Уполномоченном банке, указанном в п.1.12 настоящего Договора.

3.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в Уполномоченном банке счет эскроу.

3.5. Цена Договора, уплаченная Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, не подлежит изменению, за исключением случаев, предусмотренных при рассрочке оплаты Цены Договора и п. 3.9 настоящего Договора.

3.6. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа в счет оплаты Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику предусмотренную Законом № 214-ФЗ 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.

3.7. Нарушение Участником долевого строительства срока оплаты Цены Договора является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Закона № 214-ФЗ.

3.8. Факт исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора подтверждается соответствующими документами, выдаваемыми Уполномоченным банком.

3.9. В случае, если по результатам кадастровых работ в отношении Объекта долевого строительства значение отклонения фактической Общей приведенной площади от проектной (планируемой) Общей приведенной площади, указанной в п. 1.4 настоящего Договора, составит более одного процента и/или более 0.5 м², Цена Договора подлежит изменению путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, подлежащего

государственной регистрации в установленном порядке. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости заключения такого дополнительного соглашения.

При значении отклонения фактической Общей приведенной площади от проектной (планируемой) Общей приведенной площади до одного процента включительно и/или менее 0.5 м² включительно, Цена Договора изменению не подлежит.

Расчет измененной Цены Договора производится Застройщиком исходя из фактической Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с Паспортом объекта недвижимости на Объект строительства. В расчет измененной Цены не включается стоимость площади, при которой Цена Договора не подлежит изменению (до 1% включительно от проектной (Планируемой) Общей приведенной площади и/или менее 0.5 м² включительно).

Изменение общей площади/общего объема/размера/состава/назначения общего имущества Объекта строительства, замена строительных материалов и/или оборудования на аналогичные (эквивалентные) по качеству, не является основанием для изменения Цены Договора и осуществления каких-либо перерасчетов по Договору.

3.10. В случае отклонения фактической Общей приведенной площади от проектной (планируемой) в сторону уменьшения Застройщик возвращает Участнику долевого строительства часть денежных средств, уплаченных в счет Цены Договора. В случае отклонения фактической Общей приведенной площади от проектной (планируемой) в сторону увеличения Участник долевого строительства производит дополнительное перечисление денежных средств Застройщику.

Расчеты по соглашению об изменении Цены Договора производятся не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию при условии государственной регистрации такого дополнительного соглашения. В случае, если соответствующее дополнительное соглашение зарегистрировано после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию расчеты по нему производятся не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты его государственной регистрации в установленном порядке.

Уклонение Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения об увеличении Цены Договора и/или исполнения своего обязательства по внесению Застройщику денежных средств в счет оплаты увеличения Цены Договора в установленные настоящим пунктом сроки признается просрочкой кредитора в соответствии со статьей 406 ГК РФ. До момента совершения Участником долевого строительства доплаты Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Построить Объект строительства и обеспечить его ввод в эксплуатацию с соблюдением требований законов и иных нормативных правовых актов РФ, а также в соответствии с Технической документацией.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, указанный в п.1.7 настоящего Договора, при условии выполнения последним своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям п. 6.1 Договора.

4.1.4. По требованию Участника долевого строительства предоставить ему для ознакомления документы, указанные в части 1 статьи 21 Закона № 214-ФЗ. Документы предоставляются для ознакомления Участнику долевого строительства в месте нахождения Застройщика в рабочее время в присутствии представителя Застройщика. В установленных законом случаях Застройщик представляет документы в форме надлежащим образом заверенных копий.

4.1.5. В соответствии со статьей 161 ЖК РФ заключить договор с управляющей компанией на управление введенным в эксплуатацию Объектом строительства (многоквартирным домом).

4.1.6. В случае, если создание Объекта строительства не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора с приложением дополнительного соглашения.

4.1.6.1. При отсутствии возражений против внесения изменений в настоящий Договор, предусматривающих изменение срока передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения предложения от Застройщика подписывает направленное ему дополнительное соглашение и выполняет все действия, необходимые от Участника долевого строительства для государственной регистрации Сторонами такого дополнительного соглашения в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.1.6.2. При наличии возражений против внесения изменений в настоящий Договор, предусматривающих изменение срока передачи Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика предложения направляет в адрес Застройщика в письменной форме мотивированный отказ от подписания направленного ему дополнительного соглашения. Отказом Участника долевого строительства от заключения направленного Застройщиком дополнительного соглашения признается также неполучение Застройщиком письменного мотивированного отказа Участника долевого строительства по истечению 15 (Пятнадцати)

календарных дней с даты направления Застройщиком соответствующего предложения.

4.1.6.3. В том случае, если Сторонами не будет достигнуто соглашение об изменении настоящего Договора в части изменения срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства, настоящий Договор может быть изменен или расторгнут в судебном порядке в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. В любое время до получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию вносить изменения в разрешение на строительство в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.2. Самостоятельно определять и совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц для выполнения работ по строительству Объекта строительства, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе связанные с привлечением денежных средств (кредитный договор, договор займа, ссуды) для строительства Объекта строительства, установленные действующим законодательством.

4.2.3. Вносить без согласия/уведомления Участника долевого строительства изменения в нумерацию помещений (квартир) в Объекте строительства, в Техническую документацию Объекта строительства, в том числе, но не ограничиваясь: в части замены строительных материалов и/или оборудования на аналогичное (эквивалентное) по качеству, изменения общей площади/общего объема/размера/состава/назначения общего имущества Объекта строительства при условии, что Объект строительства в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать установленным законодательством требованиям, подтверждением чего будет являться разрешение на ввод Объекта строительства в эксплуатацию. Стороны соглашаются, что такие изменения не являются недостатками, приводящими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иными недостатками, делающими его непригодным для использования, и не являются нарушением условий Договора.

4.2.4. Не передавать Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по оплате Цены Договора, предусмотренных настоящим Договором, в том числе предусмотренных пунктом 3.10. При этом Застройщик не будет считаться просрочившим передачу Объекта долевого строительства, если Объект долевого строительства будет передан в силу вышеуказанных обстоятельств позднее срока, указанного в п. 1.7 настоящего Договора.

4.2.5. Досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

4.2.6. По своему усмотрению в целях ознакомления Участника долевого строительства с информацией и документами, связанными со строительством Объекта строительства, но не являющимися обязательными для раскрытия в соответствии с Законом № 214-ФЗ и иными нормативными правовыми актами, размещать их в информационно-телекоммуникационной сети Интернет посредством официального сайта Застройщика по адресу пэти.рф (вкладка Объекта строительства).

4.2.7. После передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и постановки его на государственный кадастровый учет подать без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства и передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства).

4.2.8. В случае уплаты Цены Договора (внесения денежных средств) Участником долевого строительства до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также внесения денежных средств в счет уплаты Цены Договора иными способами, кроме как путем внесения на счет эскроу в Уполномоченном банке, и наступления в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Участника долевого строительства возмещения причиненных этим убытков, в том числе, в случае уплаты Застройщиком штрафа, установленного Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

4.2.9. Имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ о долевом строительстве.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Своевременно и в полном размере уплатить Цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе в соответствии с пунктом 3.10 настоящего Договора.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент, Уполномоченный банк) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром (Застройщиком), Депонентом (Участником долевого строительства) и Эскроу-агентом (Уполномоченным банком).

4.3.2. В разумный срок за свой счет и своими силами осуществить государственную регистрацию настоящего Договора, возможных дополнительных соглашений к нему и права собственности на Объект долевого строительства.

4.3.2.1. В случае если заключение Договора, в том числе дополнительных соглашений к нему, происходит посредством сервиса электронной регистрации, осуществить необходимые действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию,

необходимую для электронной регистрации, не позднее 7 (семи) дней с даты получения соответствующего запроса от Застройщика. В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит необходимые действия и не представит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

4.3.2.2. В разумный срок после передачи Объекта долевого строительства за свой счет и своими силами осуществить государственную регистрацию права собственности на Объект долевого строительства.

4.3.3. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию, принять Объект долевого строительства и Инструкцию по его эксплуатации, подписать передаточный акт в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором.

4.3.4. До момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту не производить какие-либо работы в Объекте долевого строительства, в том числе отделочные, по перепланировке Объекта долевого строительства, демонтажу оборудования Объекта долевого строительства, Объекта строительства и т.п.

После принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту Участник долевого строительства обязуется в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства не производить без согласования соответствующих службами и компетентными органами, если обязанность такого согласования предусмотрена действующим законодательством РФ, перестройку реконструкцию, перепланировку Объекта долевого строительства, не устанавливать дополнительных перегородок, решеток, не производить переустройство Объекта долевого строительства, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проектной документации на Объект строительства (не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку и/или перенос инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи, санитарно-технического, электрического или другого оборудования; не производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.), не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных условий Объекта долевого строительства и конструкций Объекта строительства в целом. В случае нарушения положений, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

Участнику долевого строительства запрещается вне Объекта долевого строительства осуществлять установку кондиционеров в местах, кроме предусмотренных для этих целей проектной документацией на Объект строительства, если таковые места предусмотрены проектом.

4.3.5. С даты передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, в том числе по одностороннему передаточному акту, Участник долевого строительства обязуется за счёт собственных средств вносить платежи, установленные Жилищным кодексом РФ. Участник долевого строительства обязуется заключить договор управления Объектом строительства (многоквартирным домом), ремонт и содержание общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией (далее – Управляющая организация) в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Объектом строительства (многоквартирным домом) и Управляющей организации для принятия, обслуживания многоквартирного дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома и предоставления коммунальных услуг. Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора управления Объектом строительства (многоквартирным домом) с Управляющей организацией в установленном жилищным законодательством порядке.

4.3.6. Обеспечить эксплуатацию Объекта долевого строительства в соответствии с Инструкцией по эксплуатации, предоставляемой Участнику долевого строительства Застройщиком при подписании передаточного акта, требованиями технических регламентов и иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации Объекта и/или его частей.

4.3.7. При заключении Договора, дополнительных соглашений к Договору предоставить Застройщику следующие документы для ознакомления:

- юридические лица: Свидетельство о государственной регистрации или лист записи ЕГРЮЛ о создании, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; устав в последней редакции со всеми изменениями, документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего Договор от имени Участника долевого строительства (копии заверяются подписью единоличного исполнительного органа (генерального директора, директора и т.п.) и печатью юридического лица);

- физические лица: паспорт гражданина РФ для лиц старше 14-ти лет; свидетельство о рождении для лиц младше 14-ти лет; свидетельство о браке для лиц, состоящих в браке; свидетельство о постановке на налоговый учет (ИНН); свидетельство СНИЛС.

Правопреемники Участника долевого строительства (лица, получившие права по Договору на основании уступки прав по Договору, в порядке наследования и пр.) обязуются в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода к ним прав по настоящему Договору предоставить Застройщику для ознакомления документы, указанные в настоящем пункте и пункте 11.1 Договора.

4.3.8. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, указанных в настоящем Договоре, включая, но не ограничиваясь, изменение адреса для направления почтовой корреспонденции, адреса места регистрации и т.д. путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по передаче Объекта в установленный срок и/или за причиненные Участнику долевого строительства убытки при условии направления предусмотренных Законом № 214-ФЗ уведомлений (сообщений) по указанному в Договоре адресу.

4.3.9. В соответствии с п. 3.9, 3.10 настоящего Договора заключить с Застройщиком дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении Цены Договора и произвести расчеты по нему.

4.3.10. Самостоятельно, без специального уведомления/извещения со стороны Застройщика регулярно знакомиться с документами и информацией, связанными со строительством Объекта строительства, размещаемыми Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайтах по адресам наш.дом.рф и келш.рф (вкладка Объекта строительства).

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от указанных в пункте 6.1. Договора условий, потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованный Сторонами разумный срок (оговорка об ином, предусмотренная частью 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ). Стороны пришли к соглашению, что разумным сроком для устранения недостатков признается период времени, требующийся для их устранения с учетом характера выявленных недостатков, составляющий до 45 (Сорока пять) календарных дней включительно с даты получения Застройщиком требования об устранении, оформленного в соответствии с подпунктом 4.4.1.2 Договора. Если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями и/или особой сложностью работ, срок устранения таких недостатков может составлять более 45 (Сорока пять) календарных дней включительно. В случае спора о причинах возникновения недостатков Объекта долевого строительства, вследствие чего возникла необходимость проведения независимой экспертизы таких недостатков по соглашению сторон, недостатки, за которые отвечает Застройщик, должны быть устранены им не позднее 45 календарных дней со дня получения Застройщиком заключения экспертизы. Указанный срок может быть также продлен с учетом сезонности выполнения работ и/или их особой сложности.

Стороны договорились, что если в согласованный разумный срок недостатки, за которые отвечает Застройщик, им не устранены, а равно если согласованный срок устранения недостатков нарушен Застройщиком более чем на 20 календарных дней, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков либо соразмерного уменьшения Цены Договора (в случае, если Объект долевого строительства еще не передан Участнику долевого строительства).

Предусмотренный настоящим пунктом и входящими в него подпунктами порядок предъявления требований к Застройщику в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства и устранения недостатков Объекта долевого строительства применяется как при передаче Объекта долевого строительства, так и в течение установленного настоящим Договором гарантийного срока.

4.4.1.1. Застройщик не считается нарушившим/просрочившим обязательство по устранению недостатков, в том числе в течение гарантийного срока, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ в Объект долевого строительства. Об отсутствии доступа на Объект долевого строительства Застройщиком составляется односторонний акт.

После уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об устранении недостатков Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта долевого строительства и принять его, либо в случае подписания акта приема-передачи работ - принять результат устранения недостатков в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика об устранении недостатков, если иные сроки не указаны в уведомлении Застройщика об устранении недостатков.

4.4.1.2. Стороны пришли к соглашению, что требования (обращения) в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства принимаются Застройщиком к рассмотрению при соблюдении в совокупности следующих условий:

- обращение направлено Застройщику в письменном виде и подписано Участником долевого строительства лично или его уполномоченным представителем. В случае подписания обращения представителем к обращению обязательно прилагается копия доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия представителя, заверенная в установленном законом порядке;

- обращение содержит точный адрес Объекта долевого строительства, перечень выявленных недостатков с указанием на то, какому условию п. 6.1. Договора не соответствует качество Объекта долевого строительства;

- к обращению об устранении недостатков (дефектов) приборов учета горячей или холодной воды, прибора учета электрической энергии Участником долевого строительства обязательно прилагается справка организации, в управлении которой находится многоквартирный дом (управляющая компания, ТСН), подтверждающая, что прибор учета не поврежден в результате действий Участника долевого строительства или третьих лиц;

- обращение содержит установленный Участником долевого строительства разумный срок для устранения недостатков, составляющий до 45 (Сорока пять) календарных дней с даты получения Застройщиком данного обращения. Указанный срок может быть продлен с учетом сезонных условий и/или особой сложностью работ.

Обращение направляется Застройщику посредством почтовой связи заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщика либо вручается представителю Застройщика под расписку.

При несоблюдении указанных выше условий Застройщик вправе не принимать к рассмотрению требования Участника долевого строительства. Все сроки, предусмотренные настоящим Договором и законодательством, связанные с рассмотрением обращений Участников долевого строительства по качеству Объектов долевого строительства, начинают течь с даты надлежащего оформления требования (обращения).

4.4.2. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

4.4.3. Передать (уступить) права на Объект долевого строительства третьим лицам в установленном законом порядке только после исполнения своих обязательств по внесению платежей. Также допускается перевод долга на нового участника долевого строительства с предварительного письменного согласия Застройщика в порядке ч. 2 ст. 382 ГК РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания передаточного акта на Объект долевого строительства.

Уступка прав требования неустойки (штрафов, пени), возмещения убытков сверх неустойки допускается только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика.

Участник долевого строительства либо цессионарий (с учетом условий заключенного между ними договора уступки) уведомляют Застройщика о состоявшейся уступке прав в течение пяти рабочих дней со дня государственной регистрации, с приложением копии договора цессии.

4.4.4. Пользоваться Объектом долевого строительства со дня подписания передаточного акта.

4.4.5. Имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и законодательством РФ о долевом строительстве.

4.5. Все обязанности (обязательства) Участника долевого строительства, возникающие из Договора и в связи с его заключением, являются для лиц, выступающих на стороне Участника долевого строительства, солидарными.

5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту, подписываемому Сторонами или их уполномоченными представителями, либо по одностороннему передаточному акту в случае уклонения или отказа Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок. В передаточном акте, в том числе одностороннем, указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, фактическая общая площадь Объекта долевого строительства, а также иная информация. В передаточном акте могут быть указаны показания индивидуальных приборов учета потребления коммунальных услуг. При подписании передаточного акта Участником долевого строительства ему передаются инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, ключи от помещения (квартиры) и почтового ящика.

Обязательства Застройщика передать Объект долевого строительства, а Участника долевого строительства принять такой объект считаются исполненными с даты подписания Сторонами передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего передаточного акта на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.

5.2. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления Срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства Объекта долевого строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение о готовности). Сообщение о готовности направляется посредством почты заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку.

При отсутствии у Застройщика информации о получении Участником долевого строительства направленного ему письма с Сообщением о готовности такое сообщение считается полученным Участником долевого строительства по истечении 7 (Семи) рабочих дней с момента его получения почтовым отделением по месту нахождения Участника долевого строительства. Момент получения письма почтовым отделением определяется на основании отчета об отслеживании отправления по почтовому идентификатору.

5.3. Участник долевого строительства, получивший Сообщение о готовности, обязан незамедлительно приступить к принятию Объекта долевого строительства и в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения Сообщения о готовности осмотреть и принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт или направить Застройщику мотивированный письменный отказ от принятия Объекта долевого строительства.

5.4. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик при вводе в эксплуатацию Объекта долевого строительства в «зимний» период (с октября по апрель включительно) имеет право не выполнять благоустройство территории Объекта долевого строительства в полном объеме, не выполнять устройство верхнего покрытия дорог, проездов, тротуаров, не проводить озеленение, установку малых форм. При этом подъезды и проходы к Объекту долевого 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 долевого строительства в эксплуатацию.

5.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в случае, если качество Объекта долевого строительства не соответствует требованиям, указанным в пункте 6.1 Договора. Отступления от указанных требований или иные недостатки, которые делают Объект долевого участия непригодным для предусмотренного Договором использования, признаются Сторонами существенными недостатками.

При этом, Стороны учитывают тот факт и согласны, что в соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта строительства, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, проектной документации на строительство Объекта строительства, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании объектов каких-либо существенных недостатков.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается на наличие существенных недостатков (рекламационный акт, акт осмотра), и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных подпунктом 4.4.1 настоящего Договора.

Иные дефекты Объекта долевого строительства (не указанные в абз.1 настоящего пункта) не признаются существенными недостатками и не дают Участнику долевого строительства оснований для отказа от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. Наличие замечаний Участника долевого строительства к общему имуществу многоквартирного дома (Объекта строительства) также не является основанием для отказа от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. Отказ Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в таких случаях признается Сторонами уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта и влечет правовые последствия, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ. При этом Участник долевого строительства вправе требовать указания в передаточном акте на то, что Объект долевого строительства принимается с дефектами, перечисленными в рекламационном акте (акте осмотра). При наличии законных оснований такие дефекты подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного обслуживания Объекта строительства, указанного в п. 6.2 настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства (подписания передаточного акта).

5.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства без мотивировки отказа, Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.

5.7. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства признаются следующие случаи:

а) неявка Участника долевого строительства (его уполномоченного представителя) на приемку Объекта долевого строительства в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней:

- с момента, когда Участником долевого строительства получено/считается полученным Сообщение о готовности, если конкретный срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не указан в Сообщении о готовности;

- с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Объекта долевого строительства согласно Сообщению о готовности, если конкретный срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, указан в Сообщении о готовности;

б) уклонение Участника долевого строительства от получения Сообщения о готовности. Таким уклонением признается неполучение Застройщиком от оператора связи информации о получении Участником долевого строительства направленного ему письма с Сообщением о готовности, в том числе, но не ограничиваясь, в связи с отказом Участника долевого строительства от получения письма, отсутствием Участника долевого строительства по указанному в настоящем Договоре адресу, истечением срока хранения письма и пр.

в) отказ Участника долевого строительства от подписания передаточного акта в установленный пунктом 5.3 срок при отсутствии существенных недостатков Объекта долевого строительства.

5.8. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по истечении 10 (десяти) календарных дней с даты окончания срока, предусмотренного для принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства.

С даты составления одностороннего передаточного акта:

- Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству;

- риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства;

- у Участника долевого строительства возникает обязанность нести все расходы, в том числе вносить жилищно-коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Объекта долевого строительства и Общего имущества Объекта строительства.

5.9. На основании статьи 36 Жилищного кодекса РФ у участника долевой собственности при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме (Объект строительства), которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на Объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество, а именно: помещения, не являющиеся частями квартир (иных реализуемых Застройщиком помещений) и обслуживающие более одного помещения в Объекте строительства, в том числе лестничные марши и лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, кровля, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами и внутри Объекта строительства, кроме того, земельный участок, на котором расположен Объект строительства, с элементами озеленения и благоустройства. Доля Участника долевого строительства в общем имуществе пропорциональна общей площади Объекта долевого строительства.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантийные обязательства

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации на строительство Объекта строительства, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям. К обязательным относятся те требования, которые в соответствии с законодательством РФ признавались обязательными на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта строительства в эксплуатацию. На момент выдачи разрешения на строительство перечень обязательных требований установлен Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 № 985 (далее – обязательные требования). Положения ГОСТ, СНиП, СП и иных нормативно-технических документов, носящие рекомендательный характер и/или не включенные в указанный перечень, том числе СНиП 3.04.01-87, СП 71.13330.2011 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации, применяемые на добровольной основе, применению не подлежат и не являются обязательными требованиями.

Участнику долевого строительства разъяснено и понятно и он согласен с тем, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных обязательными требованиями, будет соответствовать требованиям проектной документации на строительство Объекта строительства, Приложению №2, а также стандартам качества, размещенным в сети Интернет на официальном сайте Застройщика по адресу пзти.рф (при наличии таковых).

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта помещения в составе Объекта строительства.

Гарантийный срок на отделочные материалы, приборы учета, установочные изделия и оборудование, оконные конструкции и конструкции балконов/лоджий, остекление балконов/лоджий, санфаянс, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, дверных конструкций определяется в соответствии с гарантийными сроками, установленными заводами-изготовителями в паспорте изделия. В случае отсутствия установленных гарантийных сроков и/или истечения гарантийных сроков на момент передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и/или в случае, если на дату передачи Объекта долевого строительства установленный заводом-изготовителем неистекший период гарантийного срока составляет менее 12 месяцев, гарантийный срок составляет 12 месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

Не является гарантийным случаем нарушение покрытия окон, балконов/лоджий, подоконных досок, карнизов от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также наличие царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

Обнаруженные в течение этих сроков дефекты, которые не могли быть выявлены в ходе осмотра Объекта долевого строительства при его приемке и подписании передаточного акта (скрытые дефекты), должны быть устранены Застройщиком при наличии безусловной вины самостоятельно/с привлечением третьих лиц в порядке и в сроки, указанные в подпункте 4.4.1 настоящего Договора, на основании соответствующего двустороннего акта или иного документа, описывающего заявленные Участником долевого строительства недостатки (дефекты).

6.3. Свидетельством исполнения всех обязательств Застройщика, связанных с созданием Объекта строительства,

Объекта долевого строительства, а также качества выполненных работ, соответствия проекту и СНИП, иным обязательным требованиям является выдача уполномоченным органом власти разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они возникли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, 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, в том числе 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, эксплуатирующей Объект строительства организацией, 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, при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдении требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства не по назначению, в том числе для профессиональной деятельности.

В случаях, предусмотренных Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан за свой счет производить сервисное обслуживание оконных и балконных конструкций (конструкций лоджий, веранд, террас). В случае неосуществления (несвоевременного осуществления) указанного сервисного обслуживания, гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

6.5. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Подписание Участником долевого строительства передаточного акта является подтверждением получения им Инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

Соблюдение участником долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, указанных в Инструкции по эксплуатации, является обязательным (но недостаточным) условием для признания обоснованными его возможных претензий к Застройщику по предоставленным им гарантиям качества.

6.6. В течение установленных настоящим Договором гарантийных сроков Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в каждом из следующих случаев:

- Объект долевого строительства создан с отступлением от условий, указанных в п.6.1 настоящего Договора;
- качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям, указанным в п.6.1 настоящего Договора;
- Объект долевого строительства создан с иными существенными недостатками, которые делают его непригодным для использования по предусмотренному настоящим Договором назначению.

6.7. Не позднее 10 (Десяти) дней после получения требования (обращения), указанного в п.6.6, поданного с соблюдением пп. 4.4.1.2, Застройщик обеспечивает проведение комиссионного обследования Объекта долевого строительства в целях определения обоснованности требований Участника долевого строительства и назначает дату и время обследования.

Комиссия формируется из представителей Застройщика, а также представителей подрядных организаций, выполнявших работы, к качеству которых у Участника долевого строительства имеются претензии. По усмотрению Застройщика, с учетом характера недостатков, требование об устранении которых поступило Застройщику, к обследованию может быть привлечен представитель управляющей организации (ТСН) многоквартирного дома.

О дате и времени обследования Застройщик уведомляет Участника долевого строительства по указанному в заявлении номеру телефона и/или адресу электронной почты. Обследование Объекта долевого строительства назначается исключительно в рабочие дни с 09 ч. 00 мин. до 16 ч. 00 мин.

При обследовании Объекта долевого строительства должен присутствовать Участник долевого строительства или его уполномоченный представитель. В случае невозможности участия в обследовании, Участник долевого строительства незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем за два рабочих дня до назначенной даты обследования, уведомляет об этом Застройщика. В этом случае Застройщик назначает другую дату и время обследования, о чем уведомляет Участника долевого строительства в предусмотренном настоящим пунктом порядке.

Неявка Участника долевого строительства или его представителя для участия в обследовании, а равно недопуск комиссии на Объект долевого строительства, расценивается как отказ от требований об устранении недостатков и освобождает Застройщика от обязанности рассмотрения соответствующего требования (обращения) Участника долевого

строительства. При этом Участник долевого строительства не лишается права повторно обратиться с требованием об устранении недостатков в предусмотренном настоящим Договором порядке.

6.8. По результатам проведенного обследования комиссией составляется акт, в котором фиксируются результаты осмотра недостатков (дефектов), на которые Участник долевого строительства указывал в своем требовании (обращении). К акту обследования могут прилагаться материалы фото- и видеофиксации, сделанные во время обследования.

6.9. Не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после составления акта обследования, Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное уведомление о результатах рассмотрения требования (обращения) об устранении недостатков.

В уведомлении Застройщик сообщает Участнику долевого строительства о полном или частичном признании наличия недостатков (дефектов), подлежащих устранению за счет Застройщика в рамках гарантийных обязательств, а также о предлагаемых сроках проведения работ по устранению таких недостатков (дефектов) либо о полном или частичном отказе от удовлетворения требований Участника долевого строительства с указанием причин отказа.

Участник долевого строительства обязан согласовать сроки выполнения работ по устранению недостатков (дефектов) в течение трех рабочих дней с даты получения указанного уведомления Застройщика.

В случае согласования Участником долевого строительства сроков выполнения работ по устранению недостатков, Застройщик организует их выполнение. В случае несогласия Участника долевого строительства с предложенными сроками выполнения работ, он должен направить Застройщику встречное предложение по срокам, которое подлежит рассмотрению Застройщиком в течение пяти рабочих дней со дня получения. В случае несогласия Застройщика с предложенными Участником долевого строительства сроками, стороны продолжают переговоры, направленные на согласование взаимно приемлемых и разумных сроков выполнения работ.

Недопуск представителей Застройщика на Объект долевого строительства в согласованные сроки для проведения работ по устранению недостатков расценивается как отказ от требований об устранении недостатков и освобождает Застройщика от обязанности рассмотрения соответствующего требования (обращения) Участника долевого строительства. При этом Участник долевого строительства не лишается права повторно обратиться с требованием об устранении недостатков в предусмотренном настоящим Договором порядке.

6.10. В части, не урегулированной обязательными требованиями и иными требованиями, указанными в п.6.1 настоящего Договора, качество Объекта долевого строительства должно соответствовать технологическим картам, утвержденным Застройщиком, что признается соответствием качества Объекта долевого строительства условиям Договора. СП, СНиП, иные документы, имеющие рекомендательный характер, могут применяться при определении качества Объекта долевого строительства только в части, не урегулированной технологическими картами Застройщика и Договором.

Иные документы, утвержденные негосударственными органами власти, не подлежат применению при определении соответствия Объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству.

Все положения Договора, связанные с качеством и гарантиями, обязательны и применяются для общего имущества Объекта строительства.

7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (стихийные бедствия; массовые гражданские беспорядки; решения государственных или местных органов власти и управления, в том числе, когда в силу вновь принятых нормативных актов (после прохождения экспертизы проектной документации) к Застройщику применяются повышенные требования для завершения строительства Объекта строительства и ввода его в эксплуатацию, однако соблюдение таких требований Застройщиком является невозможным, в том числе по причине действия/бездействия органов государственной власти и/или местного самоуправления).

Сторона, для которой создавалась невозможность надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору вследствие непреодолимой силы, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента их наступления. Срок исполнения обязательств в этом случае отодвигается соразмерно времени, в течение которого действует непреодолимая сила. В случае длительности обстоятельств непреодолимой силы в течение 2 (Двух) месяцев стороны согласовывают условия исполнения, изменения или прекращения обязательств по Договору.

7.3. В случае нарушения предусмотренного срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

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 Договору.

7.4. В случае самовольного занятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства (до подписания передаточного акта), воспрепятствования любым способом доступу Застройщика на Объект строительства, Застройщик не несет ответственности за любые обнаруженные Участником долевого строительства дефекты и недостатки Объекта долевого строительства, и предъявляет Участнику долевого строительства все убытки и расходы, возникшие в связи с занятием Участником долевого строительства Объекта долевого строительства самовольно.

7.5. Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства в случаях, если Участником долевого строительства были допущены неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором (в том числе п. 3.4, 3.10, 4.3.8, 4.3.9, 5.3, 5.6, 7.4).

7.6. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с владением Объектом долевого строительства в период с момента, когда Объект долевого строительства был бы передан Участнику долевого строительства Застройщиком в случае надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств и до момента, когда Объект долевого строительства был фактически передан Участнику долевого строительства по передаточному акту.

Застройщик вправе потребовать такое возмещения расходов от Участника долевого строительства до передачи Объекта долевого строительства и до момента такого возмещения приостановить передачу Объекта долевого строительства. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства также не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.7. Стороны Договора пришли к соглашению, что возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства или задержки в ее осуществлении, вызванные действиями органов государственной власти, не влекут ответственности Застройщика.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, неурегулированные в досудебном (претензионном) порядке, предусмотренном настоящим Договором, передаются на рассмотрение суда в соответствии с законодательством РФ.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор на основании статьи 219 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

9.2. Договор действует с момента его заключения до момента исполнения сторонами принятых на себя обязательств в рамках настоящего Договора. Окончание срока действия настоящего Договора не прекращает неисполненных или ненадлежащим образом исполненных обязательств Сторон.

10. Изменение и расторжение Договора

10.1. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон, а также в случаях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

При расторжении настоящего Договора по соглашению сторон по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии оснований для расторжения договора, предусмотренных ст. 9 Закона 214-ФЗ, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору (в том числе за оплату государственной пошлины, комиссии банков, оплаченные Застройщиком за возврат денежных средств, и иные расходы, понесенные Застройщиком в связи с заключением и исполнением настоящего Договора).

10.2. Подписанное сторонами дополнительное соглашение об изменении или расторжении Договора считается заключенным:

- после государственной регистрации в установленном законом порядке – при расторжении Договора или если внесение изменений связано с изменением существенных условий Договора (часть 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ);
- с даты подписания – в случаях изменения иных условий, не являющихся существенными, но значительно влияющих на исполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

В остальных случаях изменения, в том числе по требованию уполномоченных контрольно-надзорных органов, вносятся Застройщиком в одностороннем порядке и не требуют заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если законодательством предусмотрено обязательное размещение соответствующих изменений в ЕИСЖС и внесение таких изменений в проектную декларацию, Застройщик размещает информацию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте по адресу наш.дом.рф

Если законодательством не предусмотрено обязательное размещение соответствующей информации в ЕИСЖС и внесение изменений в проектную декларацию, Застройщик уведомляет участников долевого строительства об изменениях в сети Интернет посредством сайта Застройщика по адресу келш.рф (вкладка Объекта строительства).

10.3. Изменение и расторжение Договора путем одностороннего отказа от исполнения Договора или по решению

суда осуществляется в случаях и на основаниях, предусмотренных законом.

10.4. В случае расторжения настоящего Договора по любым основаниям возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по настоящему Договору, производится в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

10.5. В случае если отношения сторон по какому-либо вопросу регулируются императивной нормой законодательства (нормой, которую нельзя изменить Договором) и данная норма вступает в противоречие с каким-либо положением Договора, преимущество имеет данная норма законодательства, при этом внесение изменений в Договор не требуется.

11. Заключительные положения

11.1. В случае смерти Участника долевого строительства - физического лица или ликвидации/реорганизации Участника долевого строительства - юридического лица его права и обязанности по Договору в установленном законом порядке переходят к наследникам, правопреемникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Для вступления в Договор наследники Участника долевого строительства должны предоставить Застройщику нотариально удостоверенное свидетельство о праве на наследство, в котором указано, что права по настоящему Договору переходят к данным наследникам. Иные правопреемники должны предоставить Застройщику заверенные копии и для сверки оригиналы документов, подтверждающих правопреемство по Договору.

11.2. Для лиц, к которым переходят права по Договору (в результате уступки, правопреемства или по иным основаниям), обязательны все условия Договора и дополнительных соглашений к нему, в том числе установленные Договором обязанности Участника долевого строительства, а также юридически значимые действия сторон по Договору.

В частности, в случае, если Застройщик узнал о переходе прав по Договору от Участника долевого строительства к иному лицу после направления или вручения Застройщиком Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, для данного лица, к которому перешли права по Договору, является юридически обязывающим факт направления или вручения Застройщиком данного уведомления Участнику долевого строительства, которого Застройщик считал надлежащим контрагентом по Договору, в том числе с последствием в виде составления одностороннего акта о передаче Помещения в порядке, предусмотренном Договором.

Все правила, предусмотренные настоящим пунктом Договора, распространяются на лица, которым права по Договору переданы в залог.

11.3. Стороны договорились, что если настоящим Договором не предусмотрено иное, обмен информацией и документами между Сторонами происходит в письменной форме путем:

11.3.1. Непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей документы стороны под расписку;

11.3.2. Направления заказного письма или письма с описью вложения либо телеграммы по почтовому адресу стороны, указанному в тексте Договора. В случае если после заключения Договора стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то уведомления, сообщения направляются по последнему сообщенному почтовому адресу. Обо всех изменениях в адресных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней извещать друг друга.

В случае неполучения отправителем письма информации о его получении адресатом, в том числе, но не ограничиваясь, в связи с отказом адресата от получения письма, отсутствием адресата по указанному в настоящем Договоре адресу, истечением срока хранения письма и пр., такое письмо считается полученным адресатом по истечении 7 (Семи) рабочих дней с момента его получения почтовым отделением по месту нахождения адресата. Момент получения письма почтовым отделением определяется на основании отчета об отслеживании отправления по почтовому идентификатору.

В случае неполучения отправителем телеграммы уведомления о вручении телеграммы, телеграмма считается полученной по истечении 3 (Трех) рабочих дней с момента отправки телеграфом телеграммы адресату.

11.3.3. Если иное не предусмотрено настоящим Договором или Законом № 214-ФЗ (пунктом 5.2 Договора, части 3 статьи 9 Закона № 214-ФЗ), уведомления/извещения Застройщика, адресованные Участникам долевого строительства, признаются надлежащими в случае размещения в сети Интернет посредством сайта Застройщика по адресу келш.рф (вкладка Объекта строительства), а также на сайте наш.дом.рф, если требование о размещении информации в ЕИСЖС установлено Законом № 214-ФЗ.

Наряду с вышеуказанными способами обмена информацией и документами допускается направление Застройщиком в адрес Участника долевого строительства соответствующих сообщений посредством электронной почты и мессенджеров по реквизитам Участника долевого строительства, указанным в Разделе 12 настоящего Договора.

11.4. Если почтовый адрес Участника долевого строительства не указан в Договоре (для лиц, которым права были уступлены - в соглашении об уступке прав требования по Договору), почтовым адресом Участника долевого строительства считается любой иной адрес Участника долевого строительства, указанный в Договоре (для лиц, которым права были уступлены - адрес, указанный в соглашении об уступке прав требования по Договору).

Иной почтовый адрес Участника долевого строительства может быть сообщен Застройщику Участником долевого строительства отдельным письмом, врученным Застройщику.

11.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

11.6. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.7. Участник долевого строительства 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.

11.8. Обязательства Застройщика по настоящему Договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства.

11.9. В рамках настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» дает Застройщику свое согласие на обработку его персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания, номер телефона, адрес электронной почты, паспортные данные, ИНН, СНИЛС. Обработка персональных данных совершается с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. **Обработка персональных данных необходима для исполнения настоящего Договора, допускается использование адреса электронной почты и/или номера телефона для рекламно-информационной рассылки.** Срок действия настоящего согласия на обработку персональных данных – до даты получения Застройщиком письменного отзыва настоящего согласия.

11.10. Договор составлен в двух идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства.

11.11. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – поэтажный план;

Приложение № 1.1 – Графический чертеж расположения этажей Объекта строительства;

12. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик: Застройщик Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КЕЛШ» (ООО СЗ «КЕЛШ»)

Адрес (место нахождения): 614000, г. Пермь, ул. Ленина, д. 58, офис 714

Почтовый адрес: 614000, г. Пермь, ул. Ленина, д. 58, офис 714

ИНН: 5902050200, КПП: 590201001, ОГРН: 1185958029476

**Генеральный директор
Управляющей компании
ООО «Сфера-Инжиниринг»**

А. В. Реутов

Участник долевого строительства:

Фамилия Имя Отчество:

дата рождения:

место рождения:

паспорт серия №

выдан (дата и место выдачи):

адрес регистрации:

адрес фактического проживания:

контактный № телефона:

(Ф. И. О., подпись)

Приложение № 1
к договору № БГ326/_____ от ____ г.
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по адресу г. Пермь, Мотовилихинский район,
бульвар Гагарина 326

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

(Этаж № 00)

Помещение (квартира)
усл. № 000



Застройщик

М.П.

Участник долевого строительства

Приложение № 1.1
к договору № БГ326/ _____ от ____ г.
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома
по адресу г. Пермь, Мотовилихинский район,
бульвар Гагарина 326

Графический чертеж
расположения этажей Объекта строительства

Помещение (квартира)
усл. № 000



Застройщик

Участник долевого строительства

М.П.