

КВАРТИРА

ДОГОВОР № 1/

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:

г. Пермь, Мотовилихинский район, Ул. Уинская, 2

г. Пермь

_____ 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью **Специализированный застройщик «Садовый»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, с одной стороны, и

_____, именуемая(ый) _____, в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о следующем.

1. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства

1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства подтверждается:

1.1.1. Разрешением на строительство №59-01-142-2022 от 02.12.2022г., выданным Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края.

1.2. Проектной декларацией с учетом изменений к ней, размещенной в Единой информационно-системе жилищного строительства.

2. Предмет договора. Общие положения.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, указанный в п. 2.2. Договора, в порядке, установленном Договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену договора в размере и на условиях, обусловленных Договором, и принять объект долевого строительства от Застройщика при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Объект и Помещение создаются на основании и в соответствии с проектной и рабочей документацией. Земельный участок, на котором возводится Объект, будет находиться в залоге у банка, являющегося Экспро-агентом (смотри раздел 3 Договора).

2.2. Настоящий договор заключается на долевое строительство следующего Объекта:

«**Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Уинская, 2 в г. Пермь**» (далее по тексту – «Объект»).

2.3. Срок завершения строительства (создания) Объекта – **4-ый квартал 2024 года.**

Способ привлечения денежных средств - **размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах экзпро**, открытых в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном законодательством о долевом строительстве.

2.4. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства объект долевого строительства представляет собой:

Жилое помещение - _____ квартира № _____, расположенная в _____ подъезде на _____ этаже Объекта, общей проектной площадью _____ (_____) метров квадратных (далее и ранее по тексту – «Общая проектная площадь»), в том числе балконов/лоджий _____, метров квадратных с применением коэффициента 0,3/0,5 (далее по тексту – «Помещение» или «объект долевого строительства»). Без учета балконов/лоджий общая проектная площадь Помещения составляет _____ метров квадратных.

Указанный номер Помещения является условным в соответствии с проектной декларацией.

План Помещения указан в Приложении № 1 к Договору. План расположения Помещения на указанном в предыдущем абзаце настоящего пункта договора этаже Объекта указан в Приложении № 1а к Договору (выделено темной штриховкой или цветом).

2.5. Качество Помещения должно соответствовать требованиям, установленным разделом 6 Договора.

2.6. Помещение передается Участнику долевого строительства с отделкой (видом отделки) в соответствии с Приложением № 3 к Договору.

2.7. До подписания Договора Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства Объекта, в том числе с проектной декларацией и документацией, технологическими картами, планом Квартиры и поэтажным планом, разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок. Участнику понятию содержание указанных документов. Участник долевого строительства осознает, что строительство Объекта и Помещения производится в соответствии с проектом и рабочей документацией. Заключением Договора Участник долевого строительства соглашается с проектом в отношении Объекта и Помещения и, в том числе, соглашается с соответствующими проектными решениями.

3. Цена договора.

3.1. Все платежи и расчеты по Договору осуществляются в рублях РФ.

Расходы по безналичным переводам несет лицо, их совершающее.

3.2. Общая стоимость Помещения составляет _____ - (далее и ранее по тексту – «Цена Помещения» или «Цена договора»).

3.3. Участник долевого строительства осуществляет платежи по Договору путем внесения денежных средств на специальный счет экзпро, открываемый в банке (Экспро-агенте) по договору счета экзпро, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

3.3.1. Экспро-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»; сокращенное фирменное наименование: АО «АЛЬФА-БАНК»; ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, адрес места нахождения и лицензия на момент заключения Договора: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27; генеральная лицензия Банка России № 1326; адрес электронной почты: remt@alfabank.ru, тел.: (342) 220-68-68 (далее также – «Экспро-агент»); Депонент: _____ (Участник долевого строительства); Бенефициар: ООО СЗ «Садовый» (Застройщик).

Депонируемая сумма: согласно Приложению № 2 к Договору в действующей редакции.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы определен Сторонами в п.3.4. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: по «30» июня 2025 г. включительно, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта.

Реквизиты Депонента для перечисления денежных средств Экспро-агентом со специального счета экзпро:

Открытие счета экзпро осуществляется в соответствии с Правилами открытия и обслуживания счета экзпро для расчетов по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Экспро-агентом и размещенными на его сайте в сети Интернет www.alfabank.ru.

3.4. Сроки уплаты Цены договора определены в Приложении № 2 к Договору.

Участник долевого строительства имеет право досрочно внести денежные средства на специальный счет экзпро по заключенному Договору после государственной регистрации Договора.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на специальный счет экзпро.

3.6. Случаи и условия изменения Цены Договора.

В случае если окончательная площадь Помещения (включая площадь балконов, лоджий, террас, веранд, кладовок и тому подобное), определенная согласно данным технического паспорта или технического плана на дом (на Объект), выданного Застройщику организацией технической инвентаризации или кадастровым инженером (на Объект), выданного Застройщику, отличается от фактической площади Объекта в эксплуатацию, будет оплачиваться от Общей проектной площади. Стороны уточняют Цену договора в следующем порядке.

3.6.1. Если окончательная площадь Помещения окажется менее Общей проектной площади Помещения, Застройщик вправе получить в счет уплаты Цены договора часть депонируемой суммы, соответствующую окончательной площади Помещения. Разница между первоначальной Ценой договора и указанной частью депонируемой суммы рассчитывается по формуле:

$$\{ \text{Общая проектная площадь} - \text{окончательная площадь} \} \times \text{Цена Помещения на момент заключения Договора} / \text{Общая проектная площадь Помещения}$$

3.6.2. Если окончательная площадь Помещения окажется больше Общей проектной площади Помещения, Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) календарных дней со дня направления соответствующего уведомления Застройщиком осуществить на специальный счет экзпро доплату за Помещение, рассчитанную по формуле:

$$\{ \text{окончательная площадь} - \text{Общая проектная площадь Помещения на момент заключения Договора} \} \times \text{Цена Помещения на момент заключения Договора} / \text{площадь Помещения}$$

В случае если окончательная площадь Помещения окажется меньше Общей проектной площади Помещения в связи с математическим округлением окончательной площади до одного десятичного знака при проведении кадастровых работ, Застройщик вправе определить точную окончательную площадь с сотыми долями на основании справки кадастрового инженера (ипото соответствующего лица), проводившего данные кадастровые работы.

3.6.3. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в настоящем пункте 3.6. Договора, Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражается в сообщении, предусмотренном пунктом 5.3. Договора (уведомление о необходимости принять Помещение), а затем и в передаточном акте; заключение дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены договора в этом случае не требуется. До момента осуществления доплаты за Помещение Участник долевого строительства не признается выполнившим свои финансовые обязательства по Договору.

3.6.4. В случае закрытия счета экзпро в связи с истечением срока условного депонирования или осуществления расчетов между Экспро-агентом и Бенефициаром (прекращения договора счета экзпро) расчеты в связи с уменьшением/увеличением окончательной площади Помещения осуществляются между Застройщиком и Участником долевого строительства.

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

При этом:

- в случае если окончательная площадь Помещения окажется менее общей проектной площади Помещения, и эскроу-агент не вернет Участнику долевого строительства денежные средства до закрытия счета эскроу, Застройщик обязуется в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня (в зависимости от того, что наступит позже) закрытия счета эскроу и получения от Участника долевого строительства реваншигов для безлимитной выплаты денежных средств, содержащихся в том числе ИНН Участника долевого строительства, осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства.

- в случае если окончательная площадь Помещения окажется больше общей проектной площади Помещения, Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) календарных дней со дня направления соответствующего уведомления Застройщиком (п. 5.3. Договора) осуществить доплату за Помещение.

3.6.5. Изменение общей площади и (или) общего объема и (или) назначения общего имущества многоквартирного жилого дома (Объекта) не является основанием для изменения Цены Договора и осуществления каких-либо перерасчетов.

3.7. Помимо случаев, предусмотренных пунктом 3.6. Договора, а также случаев, предусмотренных законодательством, изменение Цены Договора возможно в следующих случаях:

3.7.1. Уменьшение Цены Договора при условии заключения сторонами письменного соглашения возможно в случаях:

- при досрочном исполнении Участником долевого строительства графика платежей по Договору;

- в месте устранения Застройщиком недостатков Помещения (Объекта);

- в месте выплаты Застройщиком неустойки в связи с просрочкой передачи Помещения;

- в иных случаях в соответствии с принципом свободы договора, предусмотренным гражданским законодательством.

3.7.2. Увеличение Цены Договора при условии заключения сторонами письменного соглашения возможно в случаях:

- при нарушении Участником долевого строительства графика платежей по Договору;

- в случае предоставления Участнику долевого строительства более длительной расрочки платежей по Договору, (иное изменение графика платежей не в пользу Застройщика), чем это было предусмотрено до этого;

- в случае если Участнику долевого строительства оказываются какие-то дополнительные услуги в отношении объекта долевого строительства или сторонами согласовано более высокое качество объекта долевого строительства по сравнению с обычным для Участника долевого строительства изменением типовой планировки Помещения или в иных подобных случаях;

- в месте выплаты Участником долевого строительства неустойки в связи с просрочкой оплаты Помещения;

- в иных случаях в соответствии с принципом свободы договора, предусмотренным гражданским законодательством.

4. Обязательства сторон.

4.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. При условии своевременного внесения денежных средств Участником долевого строительства осуществлено строительство (создание) Объекта, в том числе обеспечить выполнение всех работ по строительству Объекта в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая работы, предусмотренные утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документацией, действующими строительными нормами и правилами, а также иными нормативными актами Российской Федерации, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Объекта и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

4.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и передать Помещение Участнику долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

4.2.1. Уплатить стоимость Помещения (Цену договора) в порядке и сроки, определяемые Договором, на счет эскроу, открытый в Эскроу-агенте, а в случаях, предусмотренных п. 3.6.4. Договора - на расчетный счет Застройщика.

Участник долевого строительства (Депонент) обязуется не позднее даты первого платежа по Договору обратиться к Эскроу-агенту для заключения договора счета эскроу для расчетов по настоящему договору, представив Эскроу-агенту все необходимые для этого документы.

4.2.2. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять от Застройщика Помещение по передаточному акту.

4.2.3. Своевременно в письменной форме уведомлять Застройщика об изменении адреса и других данных, способных повлиять на исполнение Сторонами обязательств по Договору.

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

После принятия Участником долевого строительства Помещения по передаточному акту Участник долевого строительства обязуется в течение гарантийного срока на Помещение без согласования соответствующих службами и компетентными органами не производить перепланировочных работ, перестроек Помещения, не

_____ Застройщик _____ Участник долевого строительства 3

устанавливать дополнительные переговоры, решеток, не перестраивать (не перекладывать) инженерные коммуникации Помещения, Объекта, не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных условий Помещения и конструкций Объекта. 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 вносить Помещения осуществлять установку кондиционеров в местах, кроме предусмотренных для этих целей проектной документацией на Объект, а также без соответствующего согласования компетентными органами каким-либо образом менять фасад Объекта.

4.2.5. С момента подписания передаточного акта Помещения (с иного момента, когда Помещение считается переданным Участнику долевого строительства) нести бремя его содержания, а также все расходы, связанные с его содержанием и эксплуатацией (расходы по оплате жилищно-коммунальных и эксплуатационных услуг, содержанию и обслуживанию Помещения и Объекта и т.п.).

4.2.6. При заключении Договора, дополнительного соглашения 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 18-ти лет; свидетельство о браке для лиц, состоящих в браке.

Правопреемники Участника долевого строительства (лица, получившие права по Договору на основании уступки прав по Договору, а также иные правопреемники) обязуются в течение 5-ти рабочих дней с момента государственной регистрации перехода к ним прав по Договору предоставить Застройщику для ознакомления документы, указанные в настоящем пункте Договора.

4.2.7. Участник долевого строительства обязан в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора (дата, указанная в правом верхнем углу на первой странице Договора) обратиться для государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставив при этом все необходимые документы, в том числе, если Участник долевого строительства - физическое лицо состоит в браке: нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение настоящего договора либо оригинал брачного договора, свидетельствующий о том, что Участнику долевого строительства не требуется получать согласие супруга на заключение Договора.

4.2.8. 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. Порядок передачи Помещения и государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Помещение, услуги прав по Договору.

5.1. Застройщик обязуется передать Помещение Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента окончания срока завершения строительства Объекта, установленного Договором, но не ранее получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Помещения Участнику долевого строительства при условии получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2. В случае если финансовые обязательства Участника долевого строительства по Договору исполнены не в полной мере, Застройщик вправе не передавать Помещение до момента полного исполнения данных финансовых обязательств, включая уплату неустоек (пеней, штрафов), возмещение расходов, осуществление доплат и т.п. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства. В случае если в результате неисполнения/неудовлетворительного исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору Застройщик приостановил передачу Помещения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с владением Помещением в период с момента, когда Помещение было бы передано Участнику долевого строительства Застройщиком в случае надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств и до момента, когда Помещение было передано Участнику долевого строительства по передаточному акту. Застройщик вправе потребовать возмещения данных расходов от Участника долевого строительства до передачи Помещения и до момента такого возмещения приостановить передачу Помещения. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства.

5.3. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Помещения обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Помещения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Данное сообщение должно быть

_____ Застройщик _____ Участник долевого строительства 4

направлено по почте письмом с описанием вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. Участник долевого строительства с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Помещения к передаче (с момента, когда такое сообщение в соответствии с Договором считается полученным) обязан:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней (если иной срок не указан в сообщении) приступить к принятию Помещения;

- в течение 21 (двадцати одного) дня (если иной срок не указан в сообщении) принять Помещение либо предоставить письменный обоснованный отказ в его принятии (при наличии условий согласно пункту 5.5. Договора).

В случае, если в сообщении Застройщика указаны сроки начала и окончания приема Помещения, стороны руководствуются данными сроками.

5.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Помещения до момента устранения недостатков только в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приводящими к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства (пункт 6.2. Договора).

Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять Помещение от Застройщика по акту приема-передачи, однако вправе при этом потребовать указания в акте приема-передачи на то, что Помещение принимается с недостатками, перечисленными в дефектной ведомости. Приемка Участником долевого строительства Помещения с недостатками (дефектами) не освобождает Застройщика от обязанности устранить данные недостатки. Застройщик по своему усмотрению вправе устранить недостатки, указанные Участником долевого строительства, до передачи Помещения по передаточному акту.

5.6. В случае выявления недостатков при приеме Помещения Застройщик обязуется устранить данные недостатки в течение 2 (двух) месяцев соответственно с момента получения отказа от приема Помещения или с момента подписания акта приема-передачи Помещения с дефектами или с момента письменного предъявления недостатков, если иной срок не согласован сторонами. Однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий. Участник вправе пользоваться иными правами, предоставленными ему законодательством.

Участник долевого строительства, принявший Помещение с недостатками, обязан обеспечить Застройщику доступ в Помещение для устранения недостатков, в противном случае Застройщик не считается нарушившим просрочившим обязательство по устранению недостатков, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ в Помещение.

После уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об устранении недостатков Участник долевого строительства обязан приступить к приему Помещения и принять его, либо в случае подписания акта приема-передачи – 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.

5.7. Подписание передаточного акта производится в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства. Передаточный акт составляется в двух экземплярах, один экземпляр – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства. В случае необходимости стороны вправе составить и подписать передаточный акт в большем количестве экземпляров.

5.8. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Помещения признаются следующие случаи:

- а) неявка Участника долевого строительства на приемку Помещения в течение 10 (десяти) дней;
- с момента, когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приему, не был указан в сообщении;
- с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приему Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приему, был указан в сообщении;
- б) уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о готовности Помещения, включая случай неполучения письма по причине «отсутствие адреса хранения»;
- в) отказ от подписания передаточного акта при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 5.5. Договора.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Помещения Застройщик начиная с 11 (одиннадцатого) дня с момента:

- когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (либо с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приему, не был указан в сообщении;

- когда Участник долевого строительства должен был приступить к приему Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приему, был указан в сообщении;

имеет право составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения Участнику долевого строительства.

При этом судья составляет данное одностороннее актом или иного документа о передаче Помещения:

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

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

- у Участника долевого строительства возникает обязанность и Общего имущества Объекта коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Помещения и Общего имущества Объекта.

5.9. В случае, если приостановка передачи Помещения обусловлена неправомерным поведением Участника долевого строительства или неисполнением (несвоевременным исполнением им) его обязательств, Участник долевого строительства обязан до передачи ему Помещения возместить Застройщику затраты на содержание Помещения за период такой приостановки и иные убытки (коммунальные платежи, плата за содержание Помещения и тому подобные платежи).

5.10. Право собственности на Помещение оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет.

Право собственности на Помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

Доля Участника долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество в Объекте определяется согласно жилищному законодательству РФ.

5.11. Участник долевого строительства имеет право без согласия Застройщика уступить свои права по Договору только после уплаты им Цены договора в полном объеме.

До момента полной уплаты Цены договора Участником долевого строительства услуга Участником долевого строительства прав по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

Участник долевого строительства не вправе уступить права по Договору после передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Помещения по акту, в том числе путем составления одностороннего передаточного акта.

При уступке прав по Договору в нарушение положений настоящего пункта Застройщик вправе не передавать объект долевого строительства лицу, которому были уступлены права по Договору.

5.12. При уступке прав по Договору лицо, уступающее права, обязано передать лицу, которому права уступаются, оригинал Договора, дополнительных соглашений к нему (если они имеются), справки о полном исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору (если такая справка была выдана). В случае, если Застройщик уже направил или вручил лицу, уступающему права по Договору, уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Помещения к передаче (пункт 5.3. Договора), лицо, уступающее права по Договору, обязано передать лицу, которому права уступаются, и данное уведомление.

5.13. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Уведомление Застройщика о произведенной уступке прав по Договору производится по правилам Гражданского кодекса РФ (глава 24) в течение 2-х рабочих дней с момента заключения (регистрации) договора (соглашения) о такой услуге с приложением копии данного договора (с приложением доказательств о его государственной регистрации), заверенной Участником долевого строительства.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантийные обязательства.

6.1. Стороны согласовали следующие условия о качестве объекта долевого строительства в отношении его площади и высоты:

6.1.1. Отклонение в площади отдельных частей Помещения, которое не повлекло отклонение от Общей проектной площади Помещения при сложении площадей данных частей, соответствует требованиям к качеству объекта долевого строительства, согласованное сторонами.

6.1.2. Участник долевого строительства понимает и осознает, что в связи с технологическими особенностями создания объекта долевого строительства и расчетным способом определения его будущей площади на стадии подписания договора невозможно точно определить его конечную площадь. Отклонение площади Помещения по результатам обмеров, выполненных при проведении кадастровых работ по изотвлению технического плана на Объект, от Общей проектной площади Помещения в ту или иную сторону, не превышающее 5% (пяти процентов), соответствует требованиям к качеству объекта долевого строительства, согласованным сторонами.

6.1.3. Какое-либо изменение площади и (или) объема и (или) назначения общего имущества многоквартирного жилого дома (Объекта) не является отклонением от требований к качеству объекта долевого строительства, если только иное прямо не предусмотрено законодательством.

6.1.4. Указанные в пунктах 6.1.1. - 6.1.3. Договора отклонения не признаются сторонами изменением условий договора, приводящими к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

6.1.5. Сведения о высоте лотков Помещения, содержащиеся в ЕИСК, указаны в данной системе Застройщиком по принятию данной системы, т.к. данный параметр не предусмотрен законом. В любом случае,

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. Расторжение договора. Уплата государственных пошлин.

8.1. В случае, когда расторжение Договора производится:
- по взаимному согласию сторон, но по предложению или по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии ненадлежащего исполнения Застройщиком Договора (например, в связи с тем, что Участник долевого строительства осознает, что не сможет исполнить обязательство по Договору, или в связи с тем, что Участник долевого строительства желает приобрести иное недвижимое имущество, отказавшись от приобретения Помещения или по иным другим причинам, не связанным с ненадлежащим исполнением/неисполнением Застройщиком Договора);
- в случае одностороннего расторжения Застройщиком Договора в связи с неисполнением, ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства Договора.

Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику расходы Застройщика, понесенные в связи с заключением и расторжением Договора, возвратом денежных средств, а также, если иное не согласовано в письменном соглашении сторон, возместить Застройщику следующие расходы:

- расходы Застройщика по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему (если они были) и по расторжению Договора, включая расходы, связанные с электронной регистрацией данных документов;

- иные документально подтвержденные расходы Застройщика.

8.2. Стороны уплачивают государственную пошлину за регистрацию Договора в размере и порядке, предусмотренном законодательством.

При регистрации дополнительного соглашения или соглашения о расторжении Договора стороны уплачивают государственную пошлину за данную регистрацию в размере и порядке, предусмотренном законодательством, по сторонам, по инициативе которой вносятся изменения в Договор, или производятся расторжение Договора, обязуется предварительно возместить другой стороне расходы на оплату такой пошлины. Если инициаторами были обе стороны Договора, возмещение расходов не производится.

9. Иные условия Договора.

9.1. В случае смерти Участника долевого строительства - физического лица или ликвидации/реорганизации Участника долевого строительства - юридического лица его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, правопреемникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказывать такам правопреемникам во вступлении в Договор. Для вступления в Договор, получения Помещения наследники Участника долевого строительства должны предоставить Застройщику нотариально удостоверенные копии свидетельства о смерти Участника долевого строительства и свидетельства о праве на наследство, в котором указано, что права по Договору переходят к данным наследникам. Иные правопреемники должны предоставить Застройщику заверенные копии и для сверки оригиналы документов, подтверждающих правопреемство по Договору.

9.2. Для лиц, к которым перейдут права по Договору (в результате утраты, 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 Помещения 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.

9.3. Стороны дополнительно согласовали, что внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительный Объект, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, внесение изменений в проектную декларацию осуществляется без согласования Участника долевого строительства при условии, что объект долевого строительства будет соответствовать условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов.

9.4. Стороны договорились, что весь обмен информацией и документацией между Сторонами происходит только в письменной форме и в следующем виде:

— заказного письма или письма с описью вложения или телеграммы, отправленных по почтовому адресу стороны, указанному в тексте Договора, или путем непосредственной передачи документов уполномоченным представителем принимающей стороны под роспись. В случае если после заключения Договора стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то уведомления, сообщения направляются по последнему сообщенному почтовому адресу.

В случае неполучения отправителем письма уведомления о вручении письма, включая случаи, когда оператором почтовой связи письмом было возвращено в связи с его неполучением получателем, включая причины «истечение срока хранения письма», «отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п., письмо считается полученным по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента его получения отделением отделением по месту нахождения получателя, при этом момент получения письма почтовым отделением определяется по данным ФГУП «Дочта России».

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

9.5. Если почтовый адрес Участника долевого строительства не указан в Договоре (для лиц, которым права были осуществлены — в соглашении об услуге прав требования по Договору), почтовым адресом Участника долевого строительства считается любой иной адрес Участника долевого строительства, указанный в Договоре (для лиц, которым права были осуществлены — адрес, указанный в соглашении об услуге прав требования по Договору). Иной почтовый адрес Участника долевого строительства может быть сообщен Застройщику Участником долевого строительства отдельным письмом, врученным Застройщику.

9.6. Все споры сторон по Договору, из него и в связи с ним разрешаются в суде по месту нахождения Застройщика (за исключением случаев, когда законодательством предусмотрено исключительная подсудность или подсудность по выбору истца).

9.7. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет за собой недействительность прочих условий либо Договора в целом.

9.8. 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.

В случае противоречия между Приложениями № 1 и № 3 к Договору преимущество имеет Приложение № 3. Сторона открывания дверей, изображенная на графической части Приложения № 1, может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке, без согласования с Участником долевого строительства.

9.9. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.10. В случае, если Договор представляется сторонами на государственную регистрацию на бумажном носителе, он подписывается сторонами, скрепляется печатью Застройщика в двух экземплярах, один из которых передается Застройщику, второй - Участнику долевого строительства, в случае необходимости стороны составляют Договор в большем количестве экземпляров. Если Договор представляется сторонами на государственную регистрацию в электронном виде, то на электронную почту Участника долевого строительства, сообщенную при подаче документов, поступает Договор в электронном виде с приложенными к нему файлами электронных подписей в sig-формате.

10. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»
ИНН 5904378331
КПП 590401001
ОГРН 1195958035503
Адрес в ЕГРЮЛ: 614007, г. Пермь, 1-я
Красноармейская, д. 6, офис 8-15

Участник долевого строительства:

М.П.

Застройщик

Участник долевого строительства

Участник долевого строительства

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2
№ У/___ от _____ г.

План Помещения

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

М.П.

Участник долевого строительства:

М.П.

Приложение № 1а
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2
№ У/___ от _____ г.

План расположения Помещения в ___ подъезде на ___ этаже Объекта

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

М.П.

Участник долевого строительства:

М.П.

Застройщик

Участник долевого строительства

Застройщик

Участник долевого строительства

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2
№ У/____ от _____ г.

График оплаты

Дата	Сумма платежа

*-Депонируемая сумма.
Участник долевого строительства вправе произвести оплату досрочно полностью или в части после заключения Договора.

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

М.П.

Участник долевого строительства:

_____ / _____ / _____

Приложение № 3
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2
№ У/____ от _____ г.

Иные характеристики Объекта и Ведомость отделки Помещения

Материал стен наружных Объекта	Материал междуэтажных перекрытий Объекта	Класс энергоэффективности Объекта	Прочие характеристики Объекта
Наружные стены выше отм. 0.000: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов	монолитные железобетонные	общий класс энергетической эффективности "А+"	Вид, назначение – многоквартирный жилой дом, этажность – 16 (этажей 17, в т.ч. подземных – 1) Общая площадь – 15 169,4 кв.м. Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

М.П.

Участник долевого строительства:

_____ / _____ / _____

_____ Застройщик

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

КЛАДОВАЯ

ДОГОВОР № У-К/

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:

г. Пермь, Мотовилихинский район, Ул. Уинская, 2

г. Пермь

_____ 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Саловый», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, с одной стороны, и

_____ именуемая(ый) _____, в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о следующем.

1. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства

1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства подтверждается:

1.1. Разрешением на строительство №59-01-142-2022 от 02.12.2022г., выданным Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края.

1.2. Проектной декларацией с учетом изменений к ней, размещенной в Единой информационно-системе жилищного строительства.

2. Предмет договора. Общие положения.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, указанный в п. 2.2. Договора, в порядке, установленном Договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену договора в размере и на условиях, обусловленных Договором, и принять объект долевого строительства от Застройщика при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Объект и Помещение создаются на основании и в соответствии с проектной и рабочей документацией. Земельный участок, на котором возводится Объект, будет находиться в залоге у банка, являющегося Экспро-агентом (смотри раздел 3 Договора).

2.2. Настоящий договор заключается на долевое строительство следующего Объекта:

«Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Уинская, 2 в г.Пермь» (далее по тексту – «Объект»).

2.3. Срок завершения строительства (создания) Объекта – **4-ый квартал 2024 года.**

Способ привлечения денежных средств - **размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах экзпро**, открытых в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном законодательством о долевом строительстве.

2.4. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства объект долевого строительства представляет собой:

Нежидкое помещение – бокс для индивидуального хранения/помещение для хранения и/или (назначение остовадов) № _____, расположенная на -1 (минус первом) этаже Объекта, общей проектной площадью _____ кв.м (далее по тексту – «Помещение» или «объект долевого строительства»).

Указанный номер Помещения является условным в соответствии с проектной декларацией.

План Помещения указан в Приложении № 1 к Договору. План расположения Помещения на указанном в предыдущем абзаце настоящего пункта договора этаже Объекта указан в Приложении № 1а к Договору (выделено темной штриховкой или цветом).

2.5. Качество Помещения должно соответствовать требованиям, установленным разделом 6 Договора.

2.6. Помещение передается Участнику долевого строительства с отделкой (видом отделки) в соответствии с Приложением № 3 к Договору.

2.7. До подписания Договора Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства Объекта, в том числе с проектной декларацией и документами, технологическими картами, планом Квартиры и поэтажным планом, разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок. Участнику понятно содержание указанных документов. Участник долевого строительства осознает, что строительство Объекта и Помещения производится в соответствии с проектной и рабочей документацией. Заключением Договора Участник долевого строительства соглашается с проектом в отношении Объекта и Помещения и, в том числе, соглашается с соответствующими проектными решениями.

3. Цена договора.

3.1. Все платежи и расчеты по Договору осуществляются в рублях РФ.

Расходы по безналичным переводам несет лицо, их совершающее.

3.2. Общая стоимость Помещения составляет _____ - (далее и ранее по тексту – «Цена Помещения») или «Цена договора»).

3.3. Участник долевого строительства осуществляет платежи по Договору путем внесения денежных средств на специальный счет экзпро, открываемый в банке (Экспро-агенте) по договору счета экзпро, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

3.3.1. Экспро-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»; сокращенное фирменное наименование: АО «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, адрес места нахождения и лицензия на момент заключения Договора: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27; генеральная лицензия Банка России № 1326; адрес электронной почты: regm@alfabank.ru, тел.: (342) 220-68-68 (далее также – «Экспро-агент»); Депонент: _____ (Участник долевого строительства).

Бенефициар: ООО СЗ «Саловый» (Застройщик).

Депонируемая сумма: согласно Приложению № 2 к Договору в действующей редакции.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы определяет Сторонами в п.3.4. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: по «30» июня 2025 г. включительно, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта.

Реквизиты Депонента для перечисления денежных средств Экспро-агентом со специального счета экзпро:

Открытие счета экзпро осуществляется в соответствии с Правилами открытия и обслуживания счета экзпро для расчетов по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Экспро-агентом и размещенными на его сайте в сети Интернет www.alfabank.ru.

3.4. Сроки уплаты Цены договора определены в Приложении № 2 к Договору.

Участник долевого строительства имеет право досрочно внести денежные средства на специальный счет экзпро по заключенному Договору после государственной регистрации Договора.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на специальный счет экзпро.

3.6. Случай и условия изменения Цены Договора.

В случае если окончательная площадь Помещения (включая площади балконов, лоджий, террас, веранд, кладовок и тому подобное), определяемая согласно данным технического паспорта или технического плана на дом (на Объект), выданного Застройщику организацией технической инвентаризации или кадастровому инженером (далее по тексту «окончательная площадь Помещения») до сдачи Объекта в эксплуатацию, будет отличаться от Общей проектной площади. Стороны уточняют Цену договора в следующем порядке.

3.6.1. Если окончательная площадь Помещения окажется меньше Общей проектной площади Помещения, Застройщик вправе получить в счет уплаты Цены договора часть депонируемой суммы, соответствующей окончательной площади Помещения. Разница между первоначальной Ценой договора и указанной частью депонируемой суммы рассчитывается по формуле:

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{Общая проектная площадь Помещения} \\ \text{Площадь Помещения} \end{array} \right\} \times \left\{ \begin{array}{l} \text{Цена Помещения на момент заключения Договора} \\ \text{Площадь Помещения} \end{array} \right\} \times \left\{ \begin{array}{l} \text{Цена Помещения на момент заключения Договора} \\ \text{Площадь Помещения} \end{array} \right\}$$

3.6.2. Если окончательная площадь Помещения окажется больше Общей проектной площади Помещения, Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) календарных дней со дня направления соответствующего уведомления Застройщиком осуществить на специальный счет экзпро доплату за Помещение, рассчитанную по формуле:

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{Окончательная площадь Помещения} \\ \text{Общая проектная площадь Помещения} \end{array} \right\} \times \left\{ \begin{array}{l} \text{Цена Помещения на момент заключения Договора} \\ \text{Площадь Помещения} \end{array} \right\} - \left\{ \begin{array}{l} \text{Общая проектная площадь Помещения} \\ \text{Площадь Помещения} \end{array} \right\} \times \left\{ \begin{array}{l} \text{Цена Помещения на момент заключения Договора} \\ \text{Площадь Помещения} \end{array} \right\}$$

Помещения в связи с математическим округлением окончательной площади до одного десятичного знака при проведении кадастровых работ. Застройщик вправе определить точную окончательную площадь с сотыми долями на основании справки кадастрового инженера (иного соответствующего лица), проводившего данные кадастровые работы.

3.6.3. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в настоящем пункте 3.6. Договора, Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражается в сообщении, предусмотренном пунктом 5.3. Договора (уведомление о необходимости принять Помещение), а затем и в передаточном акте; заключение дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены договора в этом случае не требуется. До момента осуществления доплаты за Помещение Участник долевого строительства не признается выполнившим свои финансовые обязательства по Договору.

3.6.4. В случае закрытия счета экзпро в связи с истечением срока условного депонирования или осуществления расчетов между Экспро-агентом и Бенефициаром (прекращения договора счета экзпро) расчеты в связи с уменьшением/увеличением окончательной площади Помещения осуществляются между Застройщиком и Участником долевого строительства.

При этом:

_____ Застройщик _____ Участник долевого строительства

_____ Застройщик _____ Участник долевого строительства

- в случае если окончателная площадь Помещения окажется менее Общей проектной площади Помещения, и эскаро-агент не вернет Участнику долевого строительства денежные средства до закрытия счета эскаро, Застройщик обязуется в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня (в зависимости от того, что наступит позже) закрытия счета эскаро и получения от Участника долевого строительства ревизиторов для безналичной выплаты Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства.

- в случае если окончателная площадь Помещения окажется больше Общей проектной площади Помещения, Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) календарных дней со дня направления соответствующего уведомления Застройщиком (п. 5.3. Договора) осуществлять доплату за Помещение.

3.6.5. Изменение общей площади и (или) общего объема и (или) назначения общего имущества многоквартирного жилого дома (Объекта) не является основанием для изменения Цены Договора и осуществления каких-либо перерасчетов.

3.7. Помимо случаев, предусмотренных пунктом 3.6. Договора, а также случаев, предусмотренных законодательством, изменение Цены Договора возможно в следующих случаях:

3.7.1. Уменьшение Цены Договора при условии заключения сторонами письменного соглашения возможно в случаях:

- при досрочном исполнении Участником долевого строительства графика платежей по Договору;

- вместо выплаты Застройщиком неустойки в связи с просрочкой передачи Помещения;

- в иных случаях в соответствии с принципом свободы договора, предусмотренным гражданским законодательством.

3.7.2. Увеличение Цены Договора при условии заключения сторонами письменного соглашения возможно в случаях:

- при нарушении Участником долевого строительства графика платежей по Договору;

- в случае предоставления Участнику долевого строительства более длительной расрочки платежей по Договору (иное изменение графика платежей не в пользу Застройщика), чем это было предусмотрено до этого;

- в случае если Участнику долевого строительства оказываются какие-то дополнительные услуги в отношении объекта долевого строительства или сторонами согласовано более высокое качество объекта долевого строительства по сравнению с обычным или для Участника долевого строительства изменяется типовая планировка Помещения или в иных подобных случаях;

- вместо выплаты Участником долевого строительства неустойки в связи с просрочкой оплаты Помещения;

- в иных случаях в соответствии с принципом свободы договора, предусмотренным гражданским законодательством.

4. Обязательства сторон.

4.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. При условии своевременного внесения денежных средств Участником долевого строительства осуществить строительство (создание) Объекта, в том числе обеспечить выполнение всех работ по строительству Объекта в полном объеме и по благоустройству территории доминладения, включая работы, предусмотренные утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документацией, действующими строительными нормами и правилами, а также иными нормативными актами Российской Федерации, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Объекта и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

4.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и передать Помещение Участнику долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

4.2.1. Уплатить стоимость Помещения (Цену договора) в порядке и сроки, определяемые Договором, на счет эскаро, открытый в Эскаро-агенте, а в случаях, предусмотренных п. 3.6.4. Договора - на расчетный счет Застройщика.

Участник долевого строительства (Депонент) обязуется не позднее даты первого платежа по Договору обратиться к Эскаро-агенту для заключения договора счета эскаро для расчетов по настоящему договору, предоставив Эскаро-агенту все необходимые для этого документы.

4.2.2. По окончании строительства и получении Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять от Застройщика Помещение по передаточному акту.

4.2.3. Своевременно в письменной форме уведомлять Застройщика об изменении адреса и других данных, способных повлиять на исполнение Сторонами обязательств по Договору.

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

После принятия Участником долевого строительства Помещения по передаточному акту Участник долевого строительства обязуется в течение гарантийного срока на Помещение без согласования соответствующих службами и компетентными органами не производить перепланировочных работ, переезжать Помещения, не устанавливать дополнительных перегородок, решеток, не перестраивать (не перекладывать) инженерные

коммуникации Помещения, Объекта, не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных условий Помещения и конструкций Объекта. 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 Помещения осуществлять установку кондиционеров в местах, кроме предусмотренных для этих целей проектной документацией на Объект, а также без соответствующего согласования компетентными органами каким-либо образом менять фасад Объекта.

4.2.5. С момента подписания передаточного акта Помещения (с иного момента, когда Помещение считается переданным Участнику долевого строительства) нести бремя его содержания, а также все расходы, связанные с его содержанием и эксплуатацией (расходы по оплате жилищно-коммунальных и эксплуатационных услуг, содержанию и обслуживанию Помещения и Объекта и т.п.).

4.2.6. При заключении Договора, дополнительного соглашения предоставлять Застройщику следующие документы для ознакомления:

- юридические лица: Свидетельство о государственной регистрации или лист записи ЕГРЮЛ о создании, свидетельстве 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 18-ти лет; свидетельство о браке для лиц, состоящих в браке.

Правомочности Участника долевого строительства (лица, получившие права по Договору на основании уступки прав по Договору, а также иные правопреемники) обусловлены в течение 5-ти рабочих дней с момента государственной регистрации перехода к ним прав по Договору предоставить Застройщику для ознакомления документы, указанные в настоящем пункте Договора.

4.2.7. Участник долевого строительства обязан в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора (дата, указанная в правом верхнем углу на первой странице Договора) обратиться для государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставив при этом все необходимые документы, в том числе, если Участник долевого строительства - физическое лицо состоит в браке: нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение настоящего договора либо оригинал брачного договора, свидетельствующий о том, что Участнику долевого строительства не требуется получать согласие супруга на заключение Договора.

4.2.8. 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. Порядок передачи Помещения и государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Помещение, уступка прав по Договору.

5.1. Застройщик обязуется передать Помещение Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента окончания срока завершения строительства Объекта, установленного Договором, но не ранее получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Помещения Участнику долевого строительства при условии получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2. В случае если финансовые обязательства Участника долевого строительства по Договору исполнены в полной мере, Застройщик вправе не передавать Помещение до момента полного исполнения данных финансовых обязательств, включая уплату неустоек (пеней, штрафов), возмещение расходов, осуществление доплат и т.п. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства. В случае если в результате неисполнения/неудовлетворительного исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору Застройщик приостановил передачу Помещения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с владением Помещением в период с момента, когда Помещение было бы передано Участнику долевого строительства Застройщиком в случае надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств до момента, когда Помещение было передано Участнику долевого строительства по передаточному акту. Застройщик вправе потребовать возмещения данных расходов от Участника долевого строительства до передачи Помещения и до момента такого возмещения приостановить передачу Помещения. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства.

5.3. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Помещения обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Помещения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Данное сообщение должно быть направлено по почте письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

строительства лично под расписку.

5.4. Участник долевого строительства с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Помещения к передаче (с момента, когда такое сообщение в соответствии с Договором считается полученным) обязан:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней (если иной срок не указан в сообщении) приступить к принятию Помещения;

- в течение 21 (двадцати одного) дня (если иной срок не указан в сообщении) принять Помещение либо предоставить письменный обоснованный отказ в его принятии (при наличии условий согласно пункту 5.5. Договора).

В случае, если в сообщении Застройщика указаны сроки начала и окончания приема Помещения, стороны руководствуются данными сроками.

5.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Помещения до момента устранения недостатков только в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведших к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства (пункт 6.2. Договора).

Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять Помещение от Застройщика по акту приема-передачи, однако вправе при этом потребовать указания в акте приема-передачи на то, что Помещение принимается с недостатками, перечисленными в дефектной ведомости. Приемка Участником долевого строительства Помещения с недостатками (дефектами) не освобождает Застройщика от обязанности устранить данные недостатки. Застройщик по своему усмотрению вправе устранить недостатки, указанные Участником долевого строительства, до передачи Помещения по передаточному акту.

5.6. В случае выявления недостатков при приеме Помещения Застройщик обязуется устранить данные недостатки в течение 2 (двух) месяцев соответственно с момента получения отказа от приема Помещения или с момента подписания акта приема-передачи Помещения с дефектами или с момента письменного уведомления участника долевого строительства о недостатках сторонами. Однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий. Участник вправе пользоваться иными правами, предоставляемыми ему законодательством.

Участник долевого строительства, принявший Помещение с недостатками, обязан обеспечить Застройщику доступ в Помещение для устранения недостатков, в противном случае Застройщик не считается нарушившим/пропорционированным обязательство по устранению недостатков, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ в Помещение.

После уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об устранении недостатков Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Помещения и принять его, либо в случае подписания акта приема-передачи – 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.

5.7. Подписание передаточного акта производится в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства. Передаточный акт составляется в двух экземплярах, один экземпляр – для Застройщика, один - для Участника долевого строительства. В случае необходимости стороны вправе составить и подписать передаточный акт в большем количестве экземпляров.

5.8. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Помещения признаются следующие случаи:

а) неявка Участника долевого строительства на приемку Помещения в течение 10 (десяти) дней;
- с момента, когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении;
- с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении;

б) уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о готовности Помещения, включая случаи неполучения письма по причине «истечение срока хранения»;

в) отказ от подписания передаточного акта при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 5.5. Договора.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Помещения Застройщик начиная с 11 (одинадцатого) дня с момента:

- когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (либо с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении;

- когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении;

имеет право составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения Участнику долевого строительства.

При этом со дня составления данного одностороннего акта или иного документа о передаче Помещения:

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

- Помещение признается переданным к участнику долевого строительства;

- риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к участнику долевого строительства; коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Помещения и Общего имущества Объекта.

5.9. В случае, если приостановка передачи Помещения обусловлена неправомерным поведением Участника долевого строительства и/или неисполнением (несвоевременным исполнением им) его обязательств, Участник долевого строительства обязан до передачи ему Помещения возместить Застройщику затраты на содержание Помещения и тому подобные платежи).

5.10. Право собственности на Помещение оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет.

Право собственности на Помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

Доля Участника долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество в Объекте определяется согласно жилищному законодательству РФ.

5.11. Участник долевого строительства имеет право без согласия Застройщика уступить свои права по Договору только после уплаты им Цены договора в полном объеме.

До момента полной уплаты Цены договора Участником долевого строительства уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

Участник долевого строительства не вправе уступить права по Договору после передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Помещения по акту, в том числе путем составления одностороннего передаточного акта.

При уступке прав по Договору в нарушение положений настоящего пункта Застройщик вправе не передавать объект долевого строительства лицу, которому были уступлены права по Договору.

5.12. При уступке прав по Договору лицо, уступающее права, обязано передать лицу, которому права уступаются, оригинал Договора, дополнительных согласований к нему (если они имеются), справку о полном исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору (если такая справка была выдана). В случае, если Застройщик уже направил или вручил лицу, уступающему права по Договору, уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Помещения к передаче (пункт 5.3. Договора), лицо, уступающее права по Договору, обязано передать лицу, которому права уступаются, и данное уведомление.

5.13. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Уведомление Застройщика о произведенной уступке прав по Договору производится по правилам Гражданского кодекса РФ (глава 24) в течение 2-х рабочих дней с момента заключения (регистрации) договора (соглашения) о такой уступке с приложением копии данного договора (с приложением доказательств о его государственной регистрации), заверенной Участником долевого строительства.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантийные обязательства.

6.1. Стороны согласовали следующие условия о качестве объекта долевого строительства в отношении его площади и высоты:

6.1.1. Отклонение в площади отдельных частей Помещения, которое не повлечет отклонение от Общей проектной площади Помещения при сложении площадей данных частей, соответствует требованиям к качеству объекта долевого строительства, согласованное сторонами.

6.1.2. Участник долевого строительства понимает и осознает, что в связи с технологическими особенностями создания объекта долевого строительства и расчетным способом определения его будущей площади на стадии подписания договора невозможно точно определить его конечную площадь. Отклонение площади Помещения по результатам обмеров, выполненных при проведении кадастровых работ по изготовлению технического плана на Объект, от Общей проектной площади Помещения в ту или иную сторону, не превышающее 5% (пяти процентов), соответствует требованиям к качеству объекта долевого строительства, согласованное сторонами.

6.1.3. Какое-либо изменение площади и (или) объема и (или) назначения общего имущества многоквартирного жилого дома (Объекта) не является отклонением от требований к качеству объекта долевого строительства, если только иное прямо не предусмотрено законодательством.

6.1.4. Указания в пунктах 6.1.1. - 6.1.3. Договора отклонения не признаются сторонами изменением условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

6.1.5. Сведения о высоте потолков Помещения, содержащиеся в ЕИСКС, указаны в данной системе Застройщиком по приложению данной системы, т.к. данный параметр не предусмотрен законом. В любом случае, отклонение высоты потолков Помещения от параметров, указанных в ЕИСКС, в пределах 5 см. в случаях, предусмотренных проектной или рабочей документацией – и более, не является отклонением от требований к качеству объекта долевого строительства.

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

6.2. Стороны согласовали следующие иные условия о качестве объекта долевого строительства. Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать проектной документации, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта разрешения на строительство обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов. К обязательным требованиям относятся те, которые признавались, в соответствии с законодательством РФ обязательными на момент прохождения первоначальной экспертизы проектной документации и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта в эксплуатацию (утверждаются Постановлениями Правительства РФ).

В остальной части, не урегулированной обязательными требованиями и иными требованиями, указанными в настоящем пункте Договора, качество объекта долевого строительства должно соответствовать техническим картам, утвержденным Застройщиком (соответствие качества Помещения условиям Договора). Иные СП, СНиП, карты, утвержденные Застройщиком (соответствие качества Помещения условиям Договора). Иные 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 нормы, утвержденные не государственными органами власти, не подлежат применению при определении соответствия объекта долевого строительства установленным нормам качества.

Все нормы Договора, связанные с качеством и гарантиями, обязательны также для общего имущества Объекта.

6.3. Гарантийный срок для Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения и Объекта, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения и Объекта, составляет три года с момента подписания первого передаточного акта по Объекту. Гарантийный срок на ту часть Объекта, которая находится за пределами Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта по Объекту.

Указанный гарантийный срок не распространяется на окна и двери, отделочные материалы, применяемые при строительстве Объекта и (или) Помещения, на которые заводом-производителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

Не является гарантийным случаем нарушение лакокрасочного покрытия окон, подоконных досок 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 появление трещин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных проектной документацией условий строительства и эксплуатации объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Данные положения относятся и к общему имуществу собственников помещений в Объекте.

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

В случае если Помещение построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведшими к ухудшению качества такого Помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, то есть для хранения вещей, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. В указанном случае сторонами составляется дефектная ведомость с указанием недостатков Помещения и сроков их устранения, на основании которой Застройщик устраняет выявленные недостатки. При этом Участник долевого строительства для составления дефектной ведомости, а также для устранения недостатков обязан обеспечить Застройщику доступ в Помещение. Застройщик не считается нарушившим/просрочившим обязательство по устранению недостатков, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ в Помещение.

Стороны определили срок устранения недостатков Помещения – 45 (сорок пять) дней с момента предъявления соответствующего требования, однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий. Иной срок устранения недостатков может быть согласован сторонами в дефектной ведомости. Указанные в настоящем абзаце Договора сроки не распространяются на случаи, указанные в пункте 5.6. Договора (устранение недостатков, выявленных при приемке Объекта).

При выявлении недостатков Участник долевого строительства вправе также пользоваться иными правами, предоставленными ему законодательством.

6.6. Условия гарантийных обязательств, предусмотренные Договором, являются обязательными для Участника долевого строительства, а также всех собственников Помещения, обладающих правом собственности в пределах гарантийного срока.

7. Ответственность сторон.

7.1. За несвоевременную уплату Цены договора, а также иных денежных средств, если обязательство по их уплате предусмотрено актом или Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае если в соответствии с Договором (приложением к Договору) уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

7.3. В случае если в соответствии с Договором (приложением к Договору) уплата Цены договора должна производиться путем внесения платежей в установленный период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения одного платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

7.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Помещения Застройщик несет ответственность в порядке и размере, предусмотренном законодательством.

7.5. Для расчета неустойки (пени), которая рассчитывается с применением ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, принимается ставка рефинансирования ЦБ РФ, действовавшая в период просрочки, за который рассчитывается неустойка (пени), если иное не предусмотрено законодательством.

7.6. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, землетрясения, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства, издание нормативных актов, иных распоряжений и актов государственных органов и органов местного самоуправления, освобождают стороны от ответственности за невыполнение (надлежащее выполнение) обязательств по Договору, если препятствуют такому выполнению (надлежащему выполнению).

Если обязательства непреодолимой силы длится более шести месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от Договора без уплаты штрафов и/или пени, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов во избежание неосознанного обогащения.

Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. Расторжение договора. Уплата государственных пошлин.

8.1. В случае, когда расторжение Договора производится:

- по взаимному согласию сторон, но по предложению или по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии ненадлежащего исполнения Застройщиком Договора (например, в связи с тем, что Участник долевого строительства осознает, что не сможет исполнить обязательства по Договору, или в связи с тем, что Участник долевого строительства желает приобрести иное недвижимое имущество, отказываясь от приобретения Помещения или по иным другим причинам, не связанным с ненадлежащим исполнением/неисполнением Застройщиком Договора);

- в случае одностороннего расторжения Застройщиком Договора в связи с неисполнением, ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства Договора,

Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику расходы Застройщика, понесенные в связи с заключением и расторжением Договора, возвратом денежных средств, а также, если иное не согласовано в письменном соглашении сторон, возместить Застройщику следующие расходы:

- расходы Застройщика по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему (если они были) и по расторжению Договора, включая расходы, связанные с электронной регистрацией данных документов;

- иные документально подтвержденные расходы Застройщика.

8.2. Стороны уплачивают государственную пошлину за регистрацию Договора в размере и порядке, предусмотренном законодательством.

При расторжении дополнительного соглашения или соглашения о расторжении Договора стороны уплачивают государственную пошлину за данную регистрацию в размере и порядке, предусмотренном законодательством, по стороне, по инициативе которой вносятся изменения в Договор или производится расторжение Договора, обязуется предварительно возместить другой стороне расходы на уплату такой пошлины. Если инициаторами были обе стороны Договора, возмещение расходов не производится.

9. Иные условия Договора.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____ 22

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____ 21

9.1. В случае смерти Участника долевого строительства - физического лица или ликвидации/реорганизации Участника долевого строительства - юридического лица его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, правопреемникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким правопреемникам во вступлении в Договор. Для вступления в Договор, получения Помещения наследник Участника долевого строительства должен предоставить Застройщику нотариально удостоверенные копии свидетельства о смерти Участника долевого строительства и свидетельства о праве на наследство, в котором указано, что права по Договору переходят к данным наследникам. Иные правопреемники должны представить Застройщику заверенные копии и для сверки оригиналы документов, подтверждающих правопреемство по Договору.

9.2. 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 Помещения к передаче, для данного лица, к которому перешли права по Договору, является юридически обязательным 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.

9.3. Стороны дополнительно согласовали, что внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Объекта, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, внесение изменений в проектную декларацию осуществляется без согласования Участника долевого строительства при условии, что объект долевого строительства будет соответствовать условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов.

9.4. Стороны договорились, что весь обмен информацией и документами между Сторонами происходит только в письменной форме и в следующем виде:

— заказного письма или письма с описью вложения или телеграмма, отправленных по почтовому адресу стороны, указанному в тексте Договора, или путем непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей документу стороны под роспись. В случае если после заключения Договора стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то уведомления, сообщения направляются по последнему сообщенному почтовому адресу.

В случае получения отправителем письма уведомления о вручении письма, включая случаи, когда оператор почтовой связи письмом было возвращено в связи с его неполучением получателем, включая причины «истечение срока хранения письма», «отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п., письмо считается полученным по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента его получения почтовым отделением по месту нахождения получателя, при этом момент получения письма почтовым отделением определяется по данным ФГУП «Почта России».

В случае получения отправителем телеграммы уведомления о вручении телеграммы, телеграмма считается полученной по истечении 3 (трех) рабочих дней с момента отправки телеграфом телеграммы получателю.

9.5. Если почтовый адрес Участника долевого строительства не указан в Договоре (для лиц, которым права были уступлены – в согласении 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 согласении об уступке прав требования по Договору). Иной почтовый адрес Участника долевого строительства может быть сообщен Застройщику Участником долевого строительства отдельным письмом, врученным Застройщику.

9.6. Все споры сторон по Договору, из него и в связи с ним разрешаются в суде по месту нахождения Застройщика (за исключением случаев, когда законодательством предусмотрена исключительная подсудность или подсудность по выбору истца).

9.7. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет за собой недействительность прочих условий либо Договора в целом.

9.8. В случае если отпущения 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.

В случае противоречия между Приложениями № 1 и № 3 к Договору преимущество имеет Приложение № 3. Сторона открывания дверей, изображенная на графической части Приложения № 1, может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке, без согласования с Участником долевого строительства.

9.9. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.10. В случае, если Договор представляется сторонами на государственную регистрацию на бумажном

носителе, он подписывается сторонами, скрепляется печатью Застройщика в двух экземплярах, один из которых передается Застройщику, второй - Участнику долевого строительства; в случае необходимости стороны составляют Договор в большем количестве экземпляров. Если Договор представляется сторонами на государственную регистрацию в электронном виде, то на электронную почту Участника долевого строительства сообщенную при подаче документов, поступает Договор в электронном виде с приложенными к нему файлами электронных подписей в sig-формате.

10. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик: Участник долевого строительства:

ООО СЗ «Садовый»

ИНН 5904378331

КПП 590401001

ОГРН 1195958035503

Адрес в ЕГРЮЛ: 614007 г. Пермь, 1-я

Красноармейская, д. 6, офис 8-15

_____/_____/_____

М.П.

_____/_____/_____

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____ 24

_____/_____/_____

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____ 23

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2
№ У-К/___ от _____ г.

План Помещения

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

М.П.

Участник долевого строительства:

_____ / _____ / _____

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

М.П.

Участник долевого строительства:

_____ / _____ / _____

Приложение № 1а
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2
№ У-К/___ от _____ г.

План расположения Помещения на ___ этаже Объекта

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2
№ У-К/___ от ___ г.

График оплаты

Дата	Сумма платежа

*-Депонируемая сумма.
Участник долевого строительства вправе произвести оплату полностью или в части после заключения
Договора.

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____

Приложение № 3
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2
№ У-К/___ от ___ г.

Иные характеристики Объекта и Ведомость отделки Помещения

Материал стен наружных Объекта	Материал междуэтажных перекрытий Объекта	Класс энерго-эффективности Объекта	Прочие характеристики Объекта
Наружные стены выше отм. 0.000: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов	монолитные железобетонные	общий класс энергетической эффективности «А+»	Вид, назначение – многоквартирный жилой дом, этажность – 16 (этажей 17, в т.ч. подземных – 1) Общая площадь – 15 169,4 кв.м. Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____

_____/_____/_____ Застройщик

_____/_____/_____ Застройщик

_____/_____/_____ Участник долевого строительства

МАШИНО-МЕСТО
ДОГОВОР № У-П/

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:

г. Пермь, Мотовилихинский район, Ул. Уинская, 2

г. Пермь

_____ 2022г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Саловый», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, с одной стороны, и

_____, именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о следующем.

1. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства.

1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства подтверждается:

- 1.1. Разрешением на строительство №59-01-142-2022 от 02.12.2022г., выданным Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края.
- 1.2. Проектной декларацией с учетом изменений к ней, размещенной в Единой информационно-системе жилищного строительства.

2. Предмет договора. Общие положения.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, указанный в п. 2.2. Договора, в порядке, установленном Договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену договора в размере и на условиях, обусловленных Договором, и принять объект долевого строительства от Застройщика при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Объект и Помещение создаются на основании и в соответствии с проектной и рабочей документацией. Земельный участок, на котором возводится Объект, будет находиться в залоге у банка, являющегося Экспроу-агентом (смотри раздел 3 Договора).

2.2. Настоящий договор заключается на долевое строительство следующего Объекта:

«Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Уинская, 2 в г. Пермь» (далее по тексту – «Объект»).

2.3. Срок завершения строительства (создания) Объекта – **4-ый квартал 2024 года.**

Способ привлечения денежных средств - **размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах экспроу, открытых в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном законодательством о долевом строительстве.**

2.4. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства объект долевого строительства представляет собой:

Нежилое помещение – машино-место № _____, расположенная на -1 (минус первом) этаже Объекта, общей проектной площадью _____ (_____) метров квадратных (далее и далее по тексту – «Общая проектная площадь»), (далее по тексту – «Помещение» или «Объект долевого строительства»).

Указанный номер Помещения является основным в соответствии с проектной декларацией.

План расположения Помещения на указанном в предыдущем абзаце настоящего пункта договора этаже Объекта указан в Приложении № 1 к Договору (выделено темной штриховкой или цветом).

2.5. Качество Помещения должно соответствовать требованиям, установленным разделом 6 Договора.

2.6. Помещение передается Участнику долевого строительства с отдельной (видом отделки) в соответствии с Приложением № 3 к Договору.

2.7. До подписания Договора Участник долевого строительства надлежачим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства Объекта, в том числе с проектной декларацией и документацией, технологическими картами, планом Квартиры и поэтажным планом, разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок. Участнику понятно содержание указанных документов. Участник долевого строительства осознает, что строительство Объекта и Помещения производится в соответствии с проектной и рабочей документацией. Заключением Договора Участник долевого строительства соглашается с проектом в отношении Объекта и Помещения и, в том числе, соглашается с соответствующими проектными решениями.

3. Цена договора.

3.1. Все платежи и расчеты по Договору осуществляются в рублях РФ.

Расходы по безналчным переводам несет лицо, их совершающее.

3.2. Общая стоимость Помещения составляет _____ - (далее и ранее по тексту – «Цена Помещения» или «Цена договора»).

3.3. Участник долевого строительства осуществляет платежи по Договору путем внесения денежных средств на специальный счет экспроу, открываемый в банке (Экспроу-агент) по договору счета экспроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

3.3.1. Экспроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»; сокращенное фирменное наименование: АО «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, адрес места нахождения и лицензия на момент заключения Договора: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27; генеральная лицензия Банка России № 1326, адрес электронной почты: repit@alfabank.ru, тел.: (342) 220-68-68 (далее также – «Экспроу-агент»); Депонент: _____ (Участник долевого строительства); Бенефициар: ООО СЗ «Саловый» (Застройщик).

Депонируемая сумма, согласно Приложению № 2 к Договору в действующей редакции.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы определен Сторонами в п.3.4. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: по «30» июня 2025 г. включительно, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта.

Реквизиты Депонента для перечисления денежных средств Экспроу-агентом со специального счета экспроу:

Открытие счета экспроу осуществляется в соответствии с Правилами открытия и обслуживания счета экспроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Экспроу-агентом и размещенными на его сайте в сети Интернет www.alfabank.ru.

3.4. Сроки уплаты Цены договора определены в Приложении № 2 к Договору.

Участник долевого строительства имеет право досрочно внести денежные средства на специальный счет экспроу по заключенному Договору после государственной регистрации Договора.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на специальный счет экспроу.

3.6. Случаи и условия изменения Цены Договора.

В случае если окончательная площадь Помещения (включая площади балконов, лоджий, террас, веранд, кладовок и тому подобное), определяемая согласно данным технического паспорта или технического плана на дом (на Объект), выданного Застройщику организацией технической инвентаризации или кадастровым инженером (далее по тексту «окончательная площадь Помещения») для сдачи Объекта в эксплуатацию, будет отличаться от Общей проектной площади, Стороны уточняют Цену договора в следующем порядке.

3.6.1. Если окончательная площадь Помещения окажется менее Общей проектной площади Помещения, Застройщик вправе получить в счет уплаты Цены договора часть депонируемой суммы, соответствующую окончательной площади Помещения. Разница между первоначальной Ценой договора и указанной частью депонируемой суммы рассчитывается по формуле:

{Общая проектная площадь – окончательная площадь } x Цена Помещения на момент / Общая проектная площадь Помещения / площадь Договора / площадь Помещения.

3.6.2. Если окончательная площадь Помещения окажется больше Общей проектной площади Помещения, Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) календарных дней со дня направления соответствующего уведомления Застройщиком осуществить на специальный счет экспроу доплату за Помещение, рассчитанную по формуле:

{Окончательная площадь – Общая проектная площадь } x Цена Помещения на момент / Общая проектная площадь Помещения / площадь Договора / площадь Помещения.

В случае если окончательная площадь Помещения окажется меньше Общей проектной площади Помещения в связи с математическим округлением окончательной площади до одного десятичного знака при проведении кадастровых работ, Застройщик вправе определить точную окончательную площадь с сотыми долями на основании справки кадастрового инженера (иного соответствующего лица), проводившего данные кадастровые работы.

3.6.3. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в настоящем пункте 3.6. Договора, Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражается в сообщении, предусмотренном пунктом 5.3. Договора (уведомление о необходимости принять Помещение), а затем и в передаточном акте, заключение дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены договора в этом случае не требуется. До момента осуществления доплаты за Помещение Участник долевого строительства не признается выполнившим свои финансовые обязательства по Договору.

3.6.4. В случае закрытия счета экспроу в связи с истечением срока условного депонирования или осуществления расчетов между Экспроу-агентом и Бенефициаром (прекращением договора счета экспроу) расчеты в связи с уменьшением/увеличением окончательной площади Помещения осуществляются между Застройщиком и Участником долевого строительства.

При этом:

- в случае если окончательная площадь Помещения окажется менее Общей проектной площади Помещения, и экспроу-агент не вернет Участнику долевого строительства денежные средства до закрытия счета экспроу,

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

Застройщик обязуется в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня (в зависимости от того, что наступит позже) закрытия счета эскроу и получения от Участника долевого строительства реквизитов для безналичной выплаты денежных средств, содержащих в том числе ИНН Участника долевого строительства, осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства.

- в случае если окончательная площадь Помещения окажется больше Общей проектной площади Помещения, Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) календарных дней со дня направления соответствующего уведомления Застройщиком (п. 3.3. Договора) осуществить доплату за Помещение.

3.6.5. Изменение общей площади и (или) общего объема и (или) назначения общего имущества многоквартирного жилого дома (Объекта) не является основанием для изменения Цены Договора и осуществления каких-либо перерасчетов.

3.7. Помимо случаев, предусмотренных пунктом 3.6. Договора, а также случаев, предусмотренных законодательством, изменение Цены Договора возможно в следующих случаях:

3.7.1. Уменьшение Цены Договора при условии заключения сторонами письменного соглашения возможно в случаях:

- при досрочном исполнении Участником долевого строительства графика платежей по Договору;

- в случае предоставления Участнику долевого строительства более длительной рассрочки платежей по Договору; (иное изменение графика платежей не в пользу Застройщика), чем это было предусмотрено до этого;

- в случае если Участнику долевого строительства оказываются какие-то дополнительные услуги в отношении объекта долевого строительства или сторонами согласовано более высокое качество объекта долевого строительства по сравнению с обычным или для Участника долевого строительства изменится типовая планировка Помещения или в иных подобных случаях;

- вместо выплаты Участником долевого строительства неустойки в связи с просрочкой оплаты Помещения;

- в иных случаях в соответствии с принципом свободы договора, предусмотренным гражданским законодательством.

3.7.2. Увеличение Цены Договора при условии заключения сторонами письменного соглашения возможно в случаях:

- при нарушении Участником долевого строительства графика платежей по Договору;

- в случае предоставления Участнику долевого строительства более длительной рассрочки платежей по Договору; (иное изменение графика платежей не в пользу Застройщика), чем это было предусмотрено до этого;

- в случае если Участнику долевого строительства оказываются какие-то дополнительные услуги в отношении объекта долевого строительства или сторонами согласовано более высокое качество объекта долевого строительства по сравнению с обычным или для Участника долевого строительства изменится типовая планировка Помещения или в иных подобных случаях;

- вместо выплаты Участником долевого строительства неустойки в связи с просрочкой оплаты Помещения;

- в иных случаях в соответствии с принципом свободы договора, предусмотренным гражданским законодательством.

4. Обязательства сторон.

4.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. При условии своевременного внесения денежных средств Участником долевого строительства осуществит строительство (создание) Объекта, в том числе обеспечить выполнение всех работ по строительству Объекта в полном объеме и по благоустройству территории до ввода в эксплуатацию, включая работы, предусмотренные утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документацией, действующими строительными нормами и правилами, а также иными нормативными актами Российской Федерации, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Объекта и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

4.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и передать Помещение Участнику долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

4.2.1. Уплатить стоимость Помещения (Цены договора) в порядке и сроки, определяемые Договором, на счет эскроу, открытый в Эскроу-агенте, а в случаях, предусмотренных п. 3.6.4. Договора - на расчетный счет Застройщика.

Участник долевого строительства (Депонент) обязуется не позднее даты первого платежа по Договору обратиться к Эскроу-агенту для заключения договора счета эскроу для расчетов по настоящему договору, представив Эскроу-агенту все необходимые для этого документы.

4.2.2. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять от Застройщика Помещение по передаточному акту.

4.2.3. Своевременно в письменной форме уведомлять Застройщика об изменении адреса и других данных, способных повлиять на исполнение Сторонами обязательств по Договору.

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

После принятия Участником долевого строительства Помещения по передаточному акту Участник долевого строительства обязуется в течение гарантийного срока на Помещение без согласования соответствующих службами и компетентными органами не производить перепланировочных работ, перестроек Помещения, не устанавливать дополнительных перегородок, решеток, не перекладывать (не перекладывать) инженерные коммуникации Помещения, Объекта, не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных условий Помещения и конструкций Объекта. 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 Помещения осуществлять установку кондиционеров в местах, кроме предусмотренных для этих целей проектной документацией на Объект, а также без соответствующего согласования компетентными органами каким-либо образом менять фасад Объекта.

4.2.5. С момента подписания передаточного акта Помещения (с иного момента, когда Помещение считается переданным Участнику долевого строительства) нести бремя его содержания, а также все расходы, связанные с его содержанием и эксплуатацией (расходы по оплате жилищно-коммунальных и эксплуатационных услуг, содержанию и обслуживанию Помещения и Объекта и т.п.).

4.2.6. При заключении Договора, дополнительного соглашения предоставить Застройщику следующие документы для ознакомления:

- юридические лица: свидетельство о государственной регистрации или лист записи ЕИРЮЛ 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 18-ти лет, свидетельство о браке для лиц, состоящих в браке.

Правопреимки Участника долевого строительства (лица, получившие права по Договору на основании услуги прав по Договору, а также иные правопреемники) обязуются в течение 5-ти рабочих дней с момента государственной регистрации перехода к ним прав по Договору предоставить Застройщику для ознакомления документы, указанные в настоящем пункте Договора.

4.2.7. Участник долевого строительства обязан в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора (дата, указанная в правом верхнем углу на первой странице Договора) обратиться для государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставив при этом все необходимые документы, в том числе, если Участник долевого строительства - физическое лицо состоит в браке: нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение настоящего договора либо оригинал брачного договора, свидетельствующий о том, что Участнику долевого строительства не требуется получать согласие супруга на заключение Договора.

4.2.8. 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. Порядок передачи Помещения и государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Помещение, услуги прав по Договору.

5.1. Застройщик обязуется передать Помещение Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента окончания срока завершения строительства Объекта, установленного Договором, но не ранее получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Помещения Участнику долевого строительства при условии получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2. В случае если финансовые обязательства Участника долевого строительства по Договору исполнены не в полной мере, Застройщик вправе не передавать Помещение до момента полного исполнения данных финансовых обязательств, включая уплату неустоек (пеней, штрафов), возмещение расходов, осуществление доплат и т.п. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства. В случае если в результате неисполнения/неудовлетворительного исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору Застройщик приостановил передачу Помещения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с владением Помещением в период с момента, когда Помещение было бы передано Участнику долевого строительства Застройщиком в случае надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств и до момента, когда Помещение было передано Участнику долевого строительства по передаточному акту. Застройщик вправе потребовать возмещения данных расходов от Участника долевого строительства до передачи Помещения и до момента такого возмещения приостановить передачу Помещения. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства.

5.3. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Помещения обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Помещения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Данное сообщение должно быть направлено по почте письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. Участник долевого строительства с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Помещения к передаче (с момента, когда такое сообщение в соответствии с Договором считается полученным) обязан:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней (если иной срок не указан в сообщении) приступить к принятию Помещения;
- в течение 21 (двадцати одного) дня (если иной срок не указан в сообщении) принять Помещение либо предоставить письменный обоснованный отказ в его принятии (при наличии условий согласно пункту 5.5. Договора).

В случае, если в сообщении Застройщика указаны сроки начала и окончания приемки Помещения, стороны руководствуются данными сроками.

5.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Помещения до момента устранения недостатков только в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требовании технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства (пункт 6.2. Договора).

Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять Помещение от Застройщика по акту приема-передачи, однако вправе при этом потребовать указания в акте приема-передачи на то, что Помещение принимается с недостатками, перечисленными в дефектной ведомости. Приемка Участником долевого строительства Помещения с недостатками (дефектами) не освобождает Застройщика от обязанности устранить данные недостатки. Застройщик по своему усмотрению вправе устранить недостатки, указанные Участником долевого строительства, до передачи Помещения по передаточному акту.

5.6. В случае выявления недостатков при приеме Помещения Застройщик обязуется устранить данные недостатки в течение 2 (двух) месяцев соответственно с момента получения отказа от приема Помещения или с момента подписания акта приема-передачи Помещения с дефектами или с момента шестимесячного предъявления недостатков, если иной срок не согласован сторонами. Однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий. Участник вправе пользоваться иными правами, предусмотренными ему законодательством.

Участник долевого строительства, принявший Помещение с недостатками, обязан считать Застройщик доступ в Помещение для устранения недостатков, в противном случае Застройщик не считается нарушившим/проершившим обязательство по устранению недостатков, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ в Помещение.

После уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об устранении недостатков Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Помещения и принять его, либо в случае подписания акта приема-передачи – 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.

5.7. Подписание передаточного акта производится в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства. Передаточный акт составляется в двух экземплярах, один экземпляр – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства. В случае необходимости стороны вправе составить и подписать передаточный акт в большем количестве экземпляров.

5.8. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Помещения признаются следующие случаи:

- а) невка Участника долевого строительства на приемку Помещения в течение 10 (десяти) дней;
- с момента, когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении;
- с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении;
- б) уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о готовности Помещения, включая случаи неполучения письма по причине «истечение срока хранения»;
- в) отказ от подписания передаточного акта при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 5.5. Договора.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Помещения Застройщик начиная с 11 (одиннадцати) дня с момента:

- когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (либо с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении;
- когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении;

имеет право составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения Участнику долевого

строительства.

При этом со дня составления данного одностороннего акта или иного документа о передаче Помещения:

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

- риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства;
- у Участника долевого строительства возникает обязанность нести все расходы, в том числе жилищно-коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Помещения и Общего имущества Объекта.

5.9. В случае, если приостановка передачи Помещения обусловлена непропорциональным поведением Участника долевого строительства и/или неисполнением (несвоевременным исполнением им) его обязательств, Участник долевого строительства обязан до передачи ему Помещения возместить Застройщику затраты на содержание Помещения за период такой приостановки и иные убытки (коммунальные платежи, плата за содержание Помещения и тому подобные платежи).

5.10. Право собственности на Помещение оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет.

Право собственности на Помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

Доля Участника долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество в Объекте определяется согласно жилищному законодательству РФ.

5.11. Участник долевого строительства имеет право без согласия Застройщика уступить свои права по Договору только после уплаты им Цены договора в полном объеме.

До момента полной уплаты Цены договора Участником долевого строительства услуга Участником долевого строительства прав по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

Участник долевого строительства не вправе уступить права по Договору после передачи Застройщиком Участнику долевого строительства Помещения по акту, в том числе путем составления одностороннего передаточного акта.

При уступке прав по Договору в нарушение положений настоящего пункта Застройщик вправе не передавать объект долевого строительства лицу, которому были уступлены права по Договору.

5.12. При уступке прав по Договору лицо, уступающее права, обязано передать лицу, которому права уступаются, оригинал Договора, дополнительных соглашений к нему (если они имеются), справки о полном исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору (если такая справка была выдана). В случае, если Застройщик уже направил или направил лицу, уступающему права по Договору, уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Помещения к передаче (пункт 5.3. Договора), лицо, уступающее права по Договору, обязано передать лицу, которому права уступаются, и данное уведомление.

5.13. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке. Уведомление Застройщика о произведенной уступке прав по Договору производится по правилам Гражданского кодекса РФ (глава 24) в течение 2-х рабочих дней с момента заключения (регистрации) договора (соглашения) о такой услуге с приложением копии данного договора (с приложением доказательств о его государственной регистрации), заверенной Участником долевого строительства.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантийные обязательства.

6.1. Стороны согласовали следующие условия о качестве объекта долевого строительства в отношении его площади и высоты:

6.1.1. Отклонение в площади отдельных частей Помещения, которое не повлекло отклонение от Общей проектной площади Помещения при сложении площадей данных частей, соответствует требованиям к качеству объекта долевого строительства, согласованное сторонами.

6.1.2. Участник долевого строительства понимает и осознает, что в связи с технологическими особенностями создания объекта долевого строительства и расчетным способом определения его будущей площади на стадии подписания договора невозможно точно определить его конечную площадь. Отклонение площади Помещения по результатам обмеров, выполненных при проведении кадастровых работ по изготовлению технического плана на Объект, от Общей проектной площади Помещения в ту или иную сторону, не превышающее 5% (пять процентов), соответствует требованиям к качеству объекта долевого строительства, согласованным сторонами.

6.1.3. Какое-либо изменение площади и (или) объема и (или) назначения общего имущества многоквартирного жилого дома (Объекта) не является отклонением от требований к качеству объекта долевого строительства, если только оно прямо не предусмотрено законодательством.

6.1.4. Указанные в пунктах 6.1.1. - 6.1.3. Договора отклонения не признаются сторонами изменением условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

6.1.5. Сведения о высоте потолков Помещения, содержащиеся в ЕИСЖС, указанные в данной системе Застройщиком по принуждению данной системы, т.к. данный параметр не предусмотрен законом. В любом случае, отклонение высоты потолков Помещения от параметров, указанных в ЕИСЖС, в пределах 5 см, а в случаях, предусмотренных проектной или рабочей документацией – и более, не является отклонением от требований к качеству объекта долевого строительства.

6.2. Стороны согласовали следующие иные условия о качестве объекта долевого строительства.

6.6. Условия гарантийных обязательств, предусмотренные Договором, являются обязательными для Участника долевого строительства, а также всех собственников Помещения, обладающих правом собственности в пределах гарантийного срока.

7. Ответственность сторон.

7.1. За несвоевременную уплату Цены договора, а также иных денежных средств, если обязательство по их уплате предусмотрено законом или Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае если в соответствии с Договором (приложением к Договору) уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем одновременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

7.3. В случае если в соответствии с Договором (приложением к Договору) уплата Цены договора должна производиться путем внесения платежей в установленный период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения одного платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства Помещения Застройщик несет ответственность в порядке и размере, предусмотренном законодательством.

7.5. Для расчета неустойки (пени), которая рассчитывается с применением ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, принимается ставка рефинансирования ЦБ РФ, действующая в период просрочки, за который рассчитывается неустойка (пени), если иное не предусмотрено законодательством.

7.6. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства, издание нормативных актов, иных распоряжений и актов государственных органов и органов местного самоуправления, освобождают стороны от ответственности за невыполнение (належащее выполнение) обязательств по Договору, если препятствуют такому выполнению (надлежащему выполнению).

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более шести месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов во избежание несоразмерного обогащения.

Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. Расторжение договора. Уплата государственных пошлин.

8.1. В случае, когда расторжение Договора произойдет:

- по взаимному согласию сторон, но по предложению или по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии ненадлежащего исполнения Застройщиком Договора (например, в связи с тем, что Участник долевого строительства осознает, что не сможет исполнить обязательства по Договору, или в связи с тем, что Участник долевого строительства желает приобрести иное недвижимое имущество, отказавшись от приобретения Помещения или по иным другим причинам, не связанным с ненадлежащим исполнением/неисполнением Застройщиком Договора);

- в случае одностороннего расторжения Застройщиком Договора в связи с неисполнением, ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства Договора,

Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику расходы Застройщика, понесенные в связи с заключением и расторжением Договора, возвратом денежных средств, а также, если иное не согласовано в письменном соглашении сторон, возместить Застройщику следующие расходы:

- расходы Застройщика по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему (если они были) и по расторжению Договора, включая расходы, связанные с электронной регистрацией данных документов;

- иные документально подтвержденные расходы Застройщика.

8.2. Стороны уплачивают государственную пошлину за регистрацию Договора в размере и порядке, предусмотренном законодательством.

При регистрации дополнительного соглашения или соглашения о расторжении Договора стороны уплачивают государственную пошлину за данную регистрацию в размере и порядке, предусмотренном законодательством, но сторона, по инициативе которой изменяется в Договор или производится расторжение Договора, обязуется предварительно возместить другой стороне расходы на уплату такой пошлины. Если инициаторами были обе стороны Договора, возмещение расходов не производится.

9. Иные условия Договора.

9.1. В случае смерти Участника долевого строительства - физического лица или ликвидации/реорганизации Участника долевого строительства - юридического лица его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, правопреемникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе представлять интересы Участника долевого строительства.

Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать проектной документации, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта разрешения на строительство обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов. К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на момент прохождение первоначальной экспертизы проектной документации и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта в эксплуатацию (утверждаются Постановлениями Правительства РФ).

В остальной части, не урегулированной обязательными требованиями и иными требованиями, указанными в настоящем пункте Договора, качество долевого строительства должно соответствовать технологическим картам, утвержденным Застройщиком (соответствие качества Помещения условиям Договора). Иные СП, СНиП, иные документы, имеющие рекомендательный характер, могут применяться при определении качества объекта долевого строительства только в части, не урегулированной технологическими картами Застройщика и Договора.

Иные нормы, утвержденные не государственными органами власти, не подлежат применению при определении соответствия объекта долевого строительства установленным нормам качества.

Все нормы Договора, связанные с качеством и гарантиями, обязательны также для общего имущества Объекта.

6.3. Гарантийный срок для Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения и Объекта, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения и Объекта, составляет три года с момента подписания первого передаточного акта по Объекту. Гарантийный срок на ту часть Объекта, которая находится за пределами Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта по Объекту.

Указанный гарантийный срок не распространяется на окна и двери, отделочные материалы, применяемые при строительстве Объекта и (или) Помещения, на которые заводом-производителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

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

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных проектной документацией Участнику долевого строительства инструкций 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. Данные положения относятся и к общему имуществу собственников помещений в Объекте.

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

В случае если Помещение построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведшими к ухудшению качества такого Помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, то есть для хранения вещей, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. В указанном случае сторонами составляется дефектная ведомость с указанием недостатков Помещения и сроков их устранения, на основании которой Застройщик устраняет выявленные недостатки. При этом Участник долевого строительства для составления дефектной ведомости, а также для устранения недостатков обязан обеспечить Застройщику доступ в Помещение. Застройщик не считает нарушением/просрочившим обязательство по устранению недостатков, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ в Помещение.

Стороны определили срок устранения недостатков Помещения – 45 (сорок пять) дней с момента предъявления соответствующего требования, однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий. Иной срок устранения недостатков может быть согласован сторонами в дефектной ведомости. Указанные в настоящем абзаце Договора сроки не распространяются на случаи, указанные в пункте 5.6. Договора (устранение недостатков, выявленных при приемке Объекта).

При выявлении недостатков Участник долевого строительства вправе также пользоваться иными правами, предоставленными ему законодательством.

отказать таким правопреемникам во вступлении в Договор. Для вступления в Договор, получения Помещения наследника Участника долевого строительства должны предоставлять Застройщику нотариально удостоверенные копии свидетельства о смерти Участника долевого строительства и свидетельства о праве на наследство, в котором указано, что права по Договору переходят к данным наследникам. Иные правопреемники должны предоставить Застройщику заверенные копии и для сверки оригиналы документов, подтверждающих правопреемство по Договору.

9.2. 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 Помещения 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.

9.3. Стороны дополнительно согласовали, что внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Объекта, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, внесение изменений в проектную декларацию осуществляется без согласования Участника долевого строительства при условии, что объект долевого строительства будет соответствовать условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов.

9.4. Стороны договорились, что весь обмен информацией и документацией между Сторонами происходит только в письменной форме и в следующем виде:

— заказного письма или письма с описью вложения или телеграмма, отправленных по почтовому адресу стороны, указанному в тексте Договора, или путем непосредственной передачи документов уполномоченным представителем принимающей документу стороны под роспись. В случае если после заключения Договора стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то уведомления, сообщения направляются по последнему сообщенному почтовому адресу;

В случае получения отправителем письма уведомления о вручении письма, включая случаи, когда оператором почтовой связи письмо было возвращено в связи с его неполучением получателем, включая причины «истечение срока хранения письма», «отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п., письмо считается полученным по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента его получения почтовым отделением по месту нахождения получателя, при этом момент получения письма почтовым отделением определяется по данным ФГУП «Почта России».

В случае получения отправителем телеграммы уведомления о вручении телеграммы, телеграмма считается полученной по истечении 3 (трех) рабочих дней с момента отправки телеграфом телеграммы получателю.

9.5. 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.

9.6. Все споры сторон по Договору, из него и в связи с ним разрешаются в суде по месту нахождения Застройщика (за исключением случаев, когда законодательством предусмотрена исключительная подсудность или подсудность по выбору истца).

9.7. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет за собой недействительность прочих условий либо Договора в целом.

9.8. 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.

В случае противоречия между Приложениями № 1 и № 3 к Договору преимущество имеет Приложение № 3. Сторона открывания дверей, изображенная на графической части Приложения № 1, может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке, без согласования с Участником долевого строительства.

9.9. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.10. В случае, если Договор представляется сторонами на государственную регистрацию на бумажном носителе, он подписывается сторонами, скрывается печатью Застройщика в двух экземплярах, один из которых передается Застройщику, второй – Участнику долевого строительства; в случае необходимости стороны составляют Договор в большем количестве экземпляров. Если Договор представляется сторонами на

государственную регистрацию в электронном виде, то на электронную почту Участника долевого строительства, сообщенную при подаче документов, поступает Договор в электронном виде с приложенными к нему файлами электронных подписей в sig-формате.

10. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик: Участник долевого строительства:

ООО СЗ «Сазовый»

ИНН 5904378331

КПП 590401001

ОГРН 1195958035503

Адрес в ЕГРЮЛ: 614007, г. Пермь, 1-я

Красноармейская, д. 6, офис 8-15

_____ м.п.

_____ Застройщик _____ Участник долевого строительства 38

_____ Застройщик _____ Участник долевого строительства 37

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2
№ У-П/____ от _____ г.

План расположения Помещения на _____ этаже Объекта

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

_____/_____/_____
М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____
Застройщик

_____/_____/_____
Участник долевого строительства

39

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2
№ У-П/____ от _____ г.

График оплаты

Дата	Сумма платежа

*-Депоизируемая сумма.
Участник долевого строительства вправе произвести оплату досрочно полностью или в части после заключения
Договора.

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

_____/_____/_____
М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____
Застройщик

_____/_____/_____
Участник долевого строительства

40

ОФИСЫ

ДОГОВОР № У-КП/

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:

г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2

г. Пермь

2022г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Садовый», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, с одной стороны, и _____, именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о следующем.

_____ с одной стороны, и _____, именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о следующем.

_____ с одной стороны, и _____, именуемая(ый) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о следующем.

1. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства.

1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства подтверждается:

1.1. Разрешением на строительство №59-01-142-2022 от 02.12.2021г., выданным Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края.

1.2. Проектной декларацией с учетом изменений к ней, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства.

2. Предмет договора. Общие положения.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, указанный в п. 2.2. Договора, в порядке, установленном Договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену договора в размере и на условиях, обусловленных Договором, и принять объект долевого строительства от Застройщика при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Объект и Помещение создаются на основании и в соответствии с проектной и рабочей документацией.

Земельный участок, на котором возводится Объект, будет находиться в залоге у банка, являющегося Экспро-агентом (смотри раздел 3 Договора).

2.2. Настоящий договор заключается на долевое строительство следующего Объекта:

«Многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой по ул. Уинская, 2 в г.Перми» (далее по тексту – «Объект»).

2.3. Срок завершения строительства (создания) Объекта – 4-ый квартал 2024 года.

Способ привлечения денежных средств - размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах экспроу, открытых в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном законодательством о долевом строительстве.

2.4. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства объект долевого строительства представляет собой:

Нежилое помещение – офис № _____, расположенная в _____ подъезде на первом этаже Объекта, общей проектной присоединенной площадью _____ (_____) метров квадратных (далее и ранее по тексту – «Общая проектная площадь»).

Указанный номер Помещения является основным в соответствии с проектной декларацией.

План Помещения указан в Приложении № 1 к Договору. План расположения Помещения на указанном в предыдущем абзаце настоящего пункта договора этаже Объекта указан в Приложении № 1а к Договору (выделено темной штриховкой или цветом).

2.5. Качество Помещения должно соответствовать требованиям, установленным разделом 6 Договора.

2.6. Помещение передается Участнику долевого строительства с отдельной (видом отделки) в соответствии с Приложением № 3 к Договору.

2.7. До подписания Договора Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства Объекта, в том числе с проектной декларацией и документацией, технологическими картами, планом Помещения и поэтажным планом, разрешенным на строительство, документами о праве на земельный участок. Участнику понятно содержание указанных документов. Участник долевого строительства осознает, что строительство Объекта и Помещения производится в соответствии с проектной и рабочей документацией. Заключением Договора Участник долевого строительства соглашается с проектом в отношении Объекта и Помещения и, в том числе, соглашается с соответствующими проектными решениями.

3. Цена договора.

3.1. Все платежи и расчеты по Договору осуществляются в рублях РФ.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

42

Приложение № 3

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного

жилого дома, расположенного по адресу:

г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2

№ У-ДП/_____ от _____ г.

Иные характеристики Объекта и Веломость отдела Помещения

Материал стен наружных Объекта	Материал межэтажных перекрытий Объекта	Класс энергоэффективности Объекта	Прочие характеристики Объекта
Наружные стены выше отм. 0.000: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов	монолитные железобетонные	общий класс энергетической эффективности "А"	Вид, назначение – многоквартирный жилой дом, этажность – 16 (этажей 17, в т.ч. подземных – 1) Общая площадь – 15 169,4 кв.м. Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

Участник долевого строительства:

М.П.

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

41

Расходы по безналичным переводам несет лицо, их совершающее.
3.2. Общая стоимость Помещения составляет _____ - (далее и ранее по тексту – «Цена Помещения») или «Цена договора»);

3.3. Участник долевого строительства осуществляет платежи по Договору путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

3.3.1. Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛФА-БАНК»; сокращенное фирменное наименование: АО «АЛФА-БАНК»; ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, адрес места нахождения и лицензия на момент заключения Договора: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27, генеральная лицензия Банка России № 1326; адрес электронной почты: remt@alfabank.ru, тел.: (342) 220-68-68 (далее также – «Эскроу-агент»); Депонент: _____ (Участник долевого строительства); Бенефициар: ООО СЗ «Садовый» (Застройщик).

Депонируемая сумма: согласно Приложению № 2 к Договору в действующей редакции.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы определен Сторонами в п. 4. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: по «30» июня 2025 г. включительно, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта.

Реквизиты Депонента для перечисления денежных средств Эскроу-агентом со специального счета эскроу: _____.

Открытие счета эскроу осуществляется в соответствии с Правилами открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Эскроу-агентом и размещенными на его сайте в сети Интернет www.alfabank.ru.

3.4. Сроки уплаты Цены договора определены в Приложении № 2 к Договору.

Участник долевого строительства имеет право досрочно внести денежные средства на специальный счет эскроу по заключенному Договору после государственной регистрации Договора.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на специальный счет эскроу.

3.6. Случаи и условия изменения Цены Договора.

В случае если окончательная площадь Помещения (включая площади балконов, лоджий, террас, веранд, кладовок и тому подобное), определяемая согласно данным технического паспорта или технического плана на дом (на Объект), выданной Застройщиком организацией или кадастровым инженером (далее по тексту «окончательная площадь Помещения») для сдачи Объекта в эксплуатацию, будет отличаться от Общей проектной площади. Стороны уточняют Цену договора в следующем порядке.

3.6.1. Если окончательная площадь Помещения окажется меньше Общей проектной площади Помещения, Застройщик вправе получить в счет уплаты Цены договора часть депонируемой суммы, соответствующей окончательной площади Помещения. Разница между первоначальной Ценой договора и указанной частью депонируемой суммы рассчитывается по формуле:

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{Общая проектная} \\ \text{площадь Помещения} \end{array} \right. - \text{окончательная площадь} \} \times \left\{ \begin{array}{l} \text{Цена Помещения на момент} \\ \text{заключения Договора} \end{array} \right. / \text{Общая проектная}$$

Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) календарных дней со дня направления соответствующего уведомления Застройщиком осуществить на специальный счет эскроу доплату за Помещение, рассчитанную по формуле:

$$\left\{ \begin{array}{l} \text{окончательная площадь} \\ \text{Помещения} \end{array} \right. - \text{Общая проектная} \} \times \left\{ \begin{array}{l} \text{Цена Помещения на момент} \\ \text{заключения Договора} \end{array} \right. / \text{Общая проектная}$$

Помещения в связи с математическим округлением окончательной площади до одного десятичного знака при проведении кадастровых работ, Застройщик вправе определить точную окончательную площадь с сотыми долями на основании справки кадастрового инженера (иного соответствующего лица), проводившего данные кадастровые работы.

3.6.3. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в настоящем пункте 3.6. Договора, Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражается в сообщении, предусмотренном пунктом 3.3. Договора (уведомление о необходимости принять Помещение), а затем и в передаточном акте; заключение дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены договора в этом случае не требуется. До момента осуществления доплаты за Помещение Участник долевого строительства не признается выполнившим свои финансовые обязательства по Договору.

3.6.4. В случае закрытия счета эскроу в связи с истечением срока условного депонирования или осуществления платежа между Эскроу-агентом и Бенефициаром (прекращения договора счета эскроу) расчеты в связи с уменьшением/увеличением окончательной площади Помещения осуществляются между Застройщиком и Участником долевого строительства.

При этом:

- в случае если окончательная площадь Помещения окажется меньше Общей проектной площади Помещения, и эскроу-агент не вернет Участнику долевого строительства денежные средства до закрытия счета эскроу, Застройщик обязуется в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней со дня (в зависимости от того, что наступит позже) закрытия счета эскроу и получения от Участника долевого строительства реквизитов для безналичной выплаты денежных средств, содержащих в том числе ИНН Участника долевого строительства, осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства.

- в случае если окончательная площадь Помещения окажется больше Общей проектной площади Помещения, Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) календарных дней со дня направления соответствующего уведомления Застройщиком (п. 5.3. Договора) осуществить доплату за Помещение.

3.6.5. Изменение общей площади и (или) общего объема и (или) назначения общего имущества многоквартирного жилого дома (Объекта) не является основанием для изменения Цены Договора и осуществления каких-либо перерасчетов.

3.7. Помимо случаев, предусмотренных пунктом 3.6. Договора, а также случаев, предусмотренных законодательством, изменение Цены Договора возможно в следующих случаях:

3.7.1. Уменьшение Цены Договора при условии заключения сторонами письменного соглашения возможно в случаях:

- при досрочном исполнении Участником долевого строительства графика платежей по Договору;

- вместо устранения Застройщиком недостатков Помещения (Объекта);

- вместо выплаты Застройщиком неустойки в связи с просрочкой передачи Помещения;

- в иных случаях в соответствии с принципом свободы договора, предусмотренным гражданским законодательством.

3.7.2. Увеличение Цены Договора при условии заключения сторонами письменного соглашения возможно в случаях:

- при нарушении Участником долевого строительства графика платежей по Договору;

- в случае предоставления Участнику долевого строительства более длительной рассрочки платежей по Договору (иное изменение графика платежей не в пользу Застройщика), чем это было предусмотрено до этого.

- в случае если Участнику долевого строительства оказываются какие-то дополнительные услуги в отношении объекта долевого строительства или сторонами согласовано более высокое качество объекта долевого строительства по сравнению с обычным или для Участника долевого строительства изменяется типовая планировка Помещения или в иных подобных случаях;

- вместо выплаты Участником долевого строительства неустойки в связи с просрочкой оплаты Помещения;

- в иных случаях в соответствии с принципом свободы договора, предусмотренным гражданским законодательством.

4. Обязательства сторон.

4.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. При условии своевременного внесения денежных средств Участником долевого строительства Объекта в полном объеме и по благоустройству территории доведения, включая работы, предусмотренные утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документацией, действующими строительными нормами и правилами, а также иными нормативными актами Российской Федерации, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Объекта и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

4.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и передать Помещение Участнику долевого строительства.

4.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

4.2.1. Уплатить стоимость Помещения (Цену договора) в порядке и сроки, определяемые Договором, на счет эскроу, открытый в Эскроу-агенте, а в случаях, предусмотренных п. 3.6.4. Договора - на расчетный счет Застройщика.

Участник долевого строительства (Депонент) обязуется не позднее даты первого платежа по Договору обратиться к Эскроу-агенту для заключения договора счета эскроу для расчетов по настоящему договору, предоставив Эскроу-агенту все необходимые для этого документы.

4.2.2. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять от Застройщика Помещение по передаточному акту.

4.2.3. Своевременно в письменной форме уведомлять Застройщика об изменении адреса и других данных, способных повлиять на исполнение Сторонами обязательств по Договору.

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

После принятия Участником долевого строительства Помещения по передаточному акту Участник долевого строительства обязуется в течение гарантийного срока на Помещение без согласования соответствующих службам и компетентными органами не производить перепланировочных работ, перестроек Помещения, не устанавливать дополнительных перегородок, решеток, не перестраивать (не перекапывать) инженерные

_____ Застройщик _____ Участник долевого строительства

коммуникации Помещения, Объекта, не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных условий Помещения и конструкций Объекта. 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 Помещения осуществлять установку кондиционеров в местах, кроме предусмотренных для этих целей проектной документацией на Объект, а также без соответствующего согласования компетентными органами каким-либо образом менять фасад Объекта.

4.2.5. С момента подписания передаточного акта Помещения (с иного момента, когда Помещение считается переданным Участнику долевого строительства) шесть бремя его содержания, а также все расходы, связанные с его содержанием и эксплуатацией (расходы по оплате жилищно-коммунальных и эксплуатационных услуг, содержанию и обслуживанию Помещения и Объекта и т.п.).

4.2.6. При заключении Договора, дополнительного соглашения предоставления застройщику следующие документы для ознакомления:

- юридическое лица: Свидетельство о государственной регистрации или лист записи ЕИРЮЛ о создании, свидетельстве 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 18-ти лет, свидетельство о браке для лиц, состоящих в браке.

Правопреимники Участника долевого строительства (лица, получившие права по Договору на основании уступки прав по Договору, а также иные правопреемники) образуются в течение 5-ти рабочих дней с момента государственной регистрации перехода к ним прав по Договору предоставления застройщику для ознакомления документами, указанными в настоящем пункте Договора.

4.2.7. Участник долевого строительства обязан в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора (дата, указанная в правом верхнем углу на первой странице Договора) обратиться для государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставляя при этом все необходимые документы, в том числе, если Участник долевого строительства - физическое лицо состоит в браке; нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение настоящего договора либо оригинал брачного договора, свидетельствующий о том, что Участнику долевого строительства не требуется получать согласие супруга на заключение Договора.

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

5. Порядок передачи Помещения и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение, уступка прав по Договору.

5.1. Застройщик обязуется передать Помещение Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента окончания срока завершения строительства Объекта, установленного Договором, но не ранее получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Догоукается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Помещения Участнику долевого строительства при условии получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2. В случае если финансовые обязательства Участника долевого строительства по Договору исполнены не в полной мере, Застройщик вправе не передавать Помещение до момента полного исполнения данных финансовых обязательств, включая уплату неустоек (пеней, штрафов), возмещение расходов, осуществление доплат и т.п. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период пророчки передачи Помещения Участнику долевого строительства. В случае если в результате непонимания/неудачного исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору Застройщик приостановил передачу Помещения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с владением Помещением в период с момента, когда Помещение было бы передано Участнику долевого строительства Застройщиком в случае надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств и до момента, когда Помещение было передано Участнику долевого строительства по передаточному акту. Застройщик вправе потребовать возмещения данных расходов от Участника долевого строительства до передачи Помещения и до момента такого возмещения приостановить передачу Помещения. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период пророчки передачи Помещения Участнику долевого строительства.

5.3. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Помещения обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Помещения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последующих бездействии Участника долевого строительства. Данное сообщение должно быть направлено по почте письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого

строительства лично под расписку.

5.4. Участник долевого строительства с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Помещения к передаче (с момента, когда такое сообщение в соответствии с Договором считается полученным) обязан:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней (если иной срок не указан в сообщении) приступить к принятию Помещения;

- в течение 21 (двадцати одного) дня (если иной срок не указан в сообщении) принять Помещение либо предоставить письменный обоснованный отказ в его принятии (при наличии условий согласно пункту 5.5. Договора).

В случае, если в сообщении Застройщика указаны сроки начала и окончания приемки Помещения, стороны руководствуются данными сроками.

5.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Помещения до момента устранения недостатков только в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведшими к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства (пункт 6.2. Договора).

Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять Помещение от Застройщика по акту приема-передачи, однако вправе при этом потребовать указания в акте приема-передачи на то, что Помещение принимается с недостатками, перечисленными в дефектной ведомости. Приемка Участником долевого строительства Помещения с недостатками (дефектами) не освобождает Застройщика от обязанности устранить данные недостатки. Застройщик по своему усмотрению вправе устранить недостатки, указанные Участником долевого строительства, до передачи Помещения по передаточному акту.

5.6. В случае выявления недостатков при приемке Помещения Застройщик обязуется устранить данные недостатки в течение 2 (двух) месяцев соответственно с момента получения отказа от приемки Помещения или с момента подписания акта приема-передачи Помещения с дефектами или с момента письменного предъявления недостатков, если иной срок не согласован сторонами. Однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий. Участник вправе пользоваться иными правами, предоставленными ему законодательством.

Участник долевого строительства, принявший Помещение с недостатками, обязан обеспечить Застройщику доступ в Помещение для устранения недостатков, в противном случае Застройщик не признает нарушившим/прощенным обязательство по устранению недостатков, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ в Помещение.

После уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об устранении недостатков, Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Помещения и принять его, либо в случае подписания акта приема-передачи – 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.

5.7. Подписание передаточного акта производится в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства. Передаточный акт составляется в двух экземплярах, один экземпляр – для Застройщика, один - для Участника долевого строительства. В случае необходимости стороны вправе составить и подписать передаточный акт в большем количестве экземпляров.

5.8. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Помещения признаются следующие случаи:

- а) неявка Участника долевого строительства на приемку Помещения в течение 10 (десяти) дней;
- с момента, когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении;
- с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении;
- б) уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о готовности Помещения, включая случаи неполучения письма по причине «истечение срока хранения»;
- в) отказ от подписания передаточного акта при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 5.5. Договора.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Помещения Застройщик начиная с 11 (одиннадцатого) дня с момента:

- когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (либо с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении;
- когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении.

имеет право составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения Участнику долевого строительства.

При этом со дня составления принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом

состоянии, с соблюдением требований к качеству.

- Помещение признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом

состоянии, с соблюдением требований к качеству.

- риск случайной гибели Помещения признается переходящим к Участнику долевого строительства, в том числе жилищно-

коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Помещения и Общего имущества Объекта.

5.9. В случае, если приостановка передачи Помещения обусловлена неправомерным поведением Участника

долевого строительства и/или неисполнением (несвоевременным исполнением им) его обязательств, Участник

долевого строительства обязан до передачи ему Помещения возместить Застройщику затраты на содержание

Помещения за период такой приостановки и иные убытки (коммунальные платежи, плата за содержание

Помещения и тому подобные платежи).

5.10. Право собственности на Помещение оформляется Участником долевого строительства самостоятельно

и за его счет.

Право собственности на Помещение возникает у Участника долевого строительства с момента

государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

Доля Участника долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество в Объекте

определяется согласно жилищному законодательству РФ.

5.11. Участник долевого строительства имеет право без согласия Застройщика уступить свои права по

Договору только после уплаты им Цены договора в полном объеме.

До момента полной уплаты Цены договора Участником долевого строительства уступка Участником

долевого строительства прав по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

Участник долевого строительства не вправе уступать права по Договору после передачи Застройщиком

Участнику долевого строительства Помещения по акту, в том числе путем составления одностороннего

передачного акта.

При уступке прав по Договору в нарушение положений настоящего пункта Застройщик вправе не

передавать объект долевого строительства лицу, которому были уступлены права по Договору.

5.12. При уступке прав по Договору лицо, уступающее права, обязано передать лицу, которому по акту

уступаются, оригинал Договора, дополнительных соглашений к нему (если они имеются), справки о полном

исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору (если такая справка была

выдана). В случае, если Застройщик уже направил или вручил лицу, уступающему права по Договору,

уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Помещения к передаче (пункт 5.3. Договора),

лицо, уступающее права по Договору, обязано передать лицу, которому права уступаются, и данное уведомление.

5.13. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Уведомление Застройщика о произведенной уступке прав по Договору производится по правилам

Гражданского кодекса РФ (статья 24) в течение 2-х рабочих дней с момента заключения (регистрации) договора

(соглашения) о такой уступке с приложением копии данного договора (с приложением доказательств о его

государственной регистрации), заверенной Участником долевого строительства.

6.1. Стороны согласовали следующие условия о качестве объекта долевого строительства в отношении его

площади и высоты:

6.1.1. Отклонение в площади отдельных частей Помещения, которое не повлекло отклонение от Общей

площади Помещения при сложении площадей данных частей, соответствует требованиям к качеству

объекта долевого строительства, согласованное сторонами.

6.1.2. Участник долевого строительства понимает и осознает, что в связи с технологическими

особенностями создания объекта долевого строительства и расчетным способом определения его будущей

площади на стадии подписания договора невозможно точно определить его конечную площадь. Отклонение

площади Помещения по результатам обмеров, выполненных при проведении кадастровых работ по изготовлению

технического плана на Объект, от Общей проектной площади Помещения в ту или иную сторону, не

превышающее 5% (пяти процентов), соответствует требованиям к качеству объекта долевого строительства,

согласованное сторонами.

6.1.3. Какое-либо изменение площади и (или) объема и (или) назначения общего имущества

многоквартирного жилого дома (Объекта) не является отклонением от требований к качеству объекта долевого

строительства, если только иное прямо не предусмотрено законодательством.

6.1.4. Указанные в пунктах 6.1.1. - 6.1.3. Договора отклонения не признаются сторонами изменением

условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

6.1.5. Сведения о высоте потолков Помещения, содержащиеся в ЕИЖС, указаны в данной системе

Застройщиком по принуждению данной системы, т.к. данный параметр не предусмотрен законом. В любом случае,

отклонение высоты потолков Помещения от параметров, указанных в ЕИЖС, в пределах 5 см, а в случаях,

предусмотренных проектной или рабочей документацией – и более, не является отклонением от требований к

качеству объекта долевого строительства.

6.2. Стороны согласовали следующие иные условия о качестве объекта долевого строительства.

Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору,

должно соответствовать проектной документации, а также действующим на момент выдачи первоначального в

отношении Объекта разрешения на строительство обязательным техническим и градостроительным

регламентам. К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с

законодательством РФ обязательными на момент прохождения первоначальной экспертизы проектной

документации и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта в эксплуатацию (утверждаются

Постановлениями Правительства РФ).

В части, не урегулированной обязательными требованиями, указанными в настоящем пункте Договора, все

работы, включая материалы, выполняются Застройщиком и принимаются Участником долевого строительства

(иным владельцем объекта долевого строительства) в соответствии со следующими требованиями к качеству

объекта долевого строительства: Стороны установили следующие отклонения отделки объекта долевого

строительства:

а) в отношении полов, стен, потолков допускается отклонение поверхности от плоскости (неровности) 5 мм на 1 м

высоты (длины), но не более 30 мм на всю высоту или длину помещения Объекта участия в долевом

строительстве;

б) в отношении полов, стен и потолков допускается наличие не более 3-х неровностей плавного омертвения

глубиной или высотой до 10 мм включительно на каждой из поверхностей в каждом помещении Объекта участия в

долевом строительстве;

в) в отношении окон; разность длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов с учетом схем открывания,

массы открывающихся элементов, расчетных эксплуатационных, в том числе и ветровых, нагрузок не должна

превышать 3 мм при наибольшей длине стороны створки до 1400мм и 9 мм – до 2100мм. Отклонения от

прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не должны превышать 2мм на 1м длины на любом участке.

В отношении указанных выше отклонений отделки, строительные правила (СП) и другие нормы, не являющиеся

обязательными к применению, не применяются.

В остальных части, не урегулированной обязательными требованиями и иными требованиями, указанными в

настоящем пункте Договора, качество объекта долевого строительства должно соответствовать техническим

картам, утвержденным Застройщиком (соответствие качества Помещения условиям Договора). Иные 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 нормы, утвержденные не государственными органами власти, не подлежат применению при

определении соответствия объекта долевого строительства установленным нормам качества.

Все нормы Договора, связанные с качеством и гарантиями, обязательны также для общего имущества

Объекта.

6.3. Гарантийный срок для Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования,

входящего в состав Помещения и Объекта, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и

инженерное оборудование, входящее в состав Помещения и Объекта, составляет три года с момента подписания

первого передачного акта по Объекту. Гарантийный срок на ту часть Объекта, которая находится за пределами

Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет и исчисляется с

даты подписания первого передачного акта по Объекту.

Указанный гарантийный срок не распространяется на окна и двери, отделочные материалы, применяемые

при строительстве Объекта и (или) Помещения, на которые заводом-производителем или действующим

заказодателем установлены иные гарантийные сроки.

Не является гарантийным случаем нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок 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 появления трещин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства,

обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа

такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-

технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов,

градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого

строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения,

конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником

долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) объекта

долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных законодательством правил и условий

строительства инспекцией по эксплуатации объекта долевого строительства в ходе его строительства и

безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем

инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Данные положения относятся и к

общему имуществу субдомовладения помещений в Объекте.

В случаях, предусмотренных инспекцией по эксплуатации объекта долевого строительства,

предоставленной Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязан за свой счет

произвести ремонтное обслуживание оконных и балконных конструкций. В случае несоответствия

_____Застройщик_____Участник долевого строительства

(несвоевременного осуществления) указанного сервисного обслуживания, гарантийные обязательства застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

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

В случае если Помещение построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приводящими к ухудшению качества Помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, то есть для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. В указанном случае сторонами составляется дефектная ведомость с указанием недостатков Помещения и сроков их устранения, на основании которой Застройщик устраняет выявленные недостатки. При этом Участник долевого строительства для составления дефектной ведомости, а также для устранения недостатков обязан обеспечить Застройщику доступ в Помещение. Застройщик не считается нарушившим/просрочившим обязательство по устранению недостатков, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ в Помещение.

Стороны определили срок устранения недостатков Помещения – 45 (сорок пять) дней с момента предъявления соответствующего требования, однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий. Иной срок устранения недостатков может быть согласован сторонами в дефектной ведомости. Указанные в настоящем абзаце Договора сроки не распространяются на случаи, указанные в пункте 5.6. Договора (устранение недостатков, выявленных при приемке Объекта).

При выявлении недостатков Участник долевого строительства вправе также пользоваться иными правами, предоставляемыми ему законодательством.

6.6. Условия гарантийных обязательств, предусмотренные Договором, являются обязательными для Участника долевого строительства, а также всех собственников Помещения, обладающих правом собственности в пределах гарантийного срока.

6.7. Участнику долевого строительства известно, что оплачиваемая им площадь балконов, лоджий, веранд, террас (при наличии таковых в Помещении), предусмотренная проектной документацией, включенная в проектную площадь Помещения, в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, не будет включена в общую площадь Помещения, указываемую в ЕГРН при регистрации права собственности на Помещение.

7. Ответственность сторон.

7.1. За несвоевременную уплату Цены договора, а также иных денежных средств, если обязательство по их уплате предусмотрено законом или Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае если в соответствии с Договором (приложением к Договору) уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем одновременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

7.3. В случае если в соответствии с Договором (приложением к Договору) уплата Цены договора должна производиться путем внесения платежей в установленный период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения одного платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора.

7.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Помещения Застройщик несет ответственность в порядке и размере, предусмотренном законодательством.

7.5. Для расчета неустойки (пени), которая рассчитывается с применением ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, принимается ставка рефинансирования ЦБ РФ, действующая в период просрочки, за который рассчитывается неустойка (пени), если иное не предусмотрено законодательством.

7.6. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства, издание нормативных актов, иных распоряжений и актов государственных органов и органов местного самоуправления, освобождают стороны от ответственности за невыполнение (надлежащее выполнение) обязательств по Договору, если препятствуют такому выполнению (надлежащему выполнению).

Если обстоятельства непреодолимой силы действуют более шести месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов во избежание неоправданного обогащения.

Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. Расторжение договора. Уплата государственных пошлин.

Застройщик _____ Участник долевого строительства _____

49

8.1. В случае, когда расторжение Договора производится:

- по взаимному согласию сторон, но по предложению или по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии ненадлежащего исполнения Застройщиком Договора (например, в связи с тем, что Участник долевого строительства осознает, что не сможет исполнить обязательства по Договору, или в связи с тем, что Участник долевого строительства желает приобрести иное недвижимое имущество, отказавшись от приобретения Помещения или по иным другим причинам, не связанным с ненадлежащим исполнением/неисполнением Застройщиком Договора);

- в случае одностороннего расторжения Застройщиком Договора в связи с неисполнением, ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства Договора.

Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику расходы Застройщика, понесенные в связи с заключением и расторжением Договора, возвратом денежных средств, а также, если иное не согласовано в письменном соглашении сторон, возместить Застройщику следующие расходы:

- расходы Застройщика по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему (если они были) и по расторжению Договора, включая расходы, связанные с электронной регистрацией данных документов;

- иные документально подтвержденные расходы Застройщика.

8.2. Стороны уплачивают государственную пошлину за регистрацию Договора в размере и порядке, предусмотренном законодательством.

При регистрации дополнительного соглашения или соглашения о расторжении Договора стороны уплачивают государственную пошлину за данную регистрацию в размере и порядке, предусмотренном законодательством, но сторона, по инициативе которой вносятся изменения в Договор или производится расторжение Договора, обязуется предварительно возместить другой стороне расходы на уплату такой пошлины. Если инициаторами были обе стороны Договора, возмещение расходов не производится.

9. Иные условия Договора.

9.1. В случае смерти Участника долевого строительства - физического лица или ликвидации/реорганизации Участника долевого строительства - юридического лица его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, правопреемникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказывать таким правопреемникам во вступлении в Договор. Для вступления в Договор, получения Помещения наследника Участника долевого строительства должны предоставить Застройщику нотариально удостоверенные копии свидетельства о смерти Участника долевого строительства и свидетельства о праве на наследство, в котором указано, что права по Договору переходят к данным наследникам. Иные правопреемники должны предоставить Застройщику заверенные копии и для сверки оригиналы документов, подтверждающих правопреемство по Договору.

9.2. Для лиц, к которым перейдут права по Договору (в результате услуги, 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 Помещения 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.

9.3. Стороны дополнительно согласовали, что внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительный Объект, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, внесение изменений в проектную декларацию осуществляется без согласования Участника долевого строительства при условии, что объект долевого строительства будет соответствовать условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов.

9.4. Стороны договорились, что весь обмен информацией и документацией между Сторонами происходит только в письменной форме и в следующем виде:

— заказанное письмо или письмо с описью вложения или телеграмма, отправленных по почтовому адресу стороны, указанному в тексте Договора, или путем непосредственной передачи документов Уполномоченным представителем принимающей документны стороны под роспись. В случае если после заключения Договора стороне было письменно сообщено другой почтовый адрес, то уведомление, сообщения направляются по последнему сообщенному почтовому адресу.

В случае неподлучения отправителем письма уведомления о вручении письма, включая случаи, когда отправителем почтовой связи письмо было возвращено в связи с его неподлучением получателем, включая причины «истечение срока хранения письма», «отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п., письмо считается полученным по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента его получения почтовым

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

50

отделением по месту нахождения получателя, при этом момент получения письма почтовым отделением определяется по данным ФГУП «Почта России».

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

9.5. Если почтовый адрес Участника долевого строительства не указан в Договоре (для лиц, которым права были уступлены – в соглашении об услуге 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 услуге прав требования по Договору). Иной почтовый адрес Участника долевого строительства может быть сообщен Застройщику Участником долевого строительства отдельным письмом, врученным Застройщику.

9.6. Все споры сторон по Договору, из него и в связи с ним разрешаются в суде по месту нахождения Застройщика (за исключением случаев, когда законодательством предусмотрена исключительная подсудность или подсудность по выбору истца).

9.7. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет за собой недействительность прочих условий либо Договора в целом.

9.8. В случае если отклонения 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.

В случае противоречия между Приложениями № 1 и № 3 к Договору преимущество имеет Приложение № 3. Сторона открывания дверей, изображенная на графической части Приложения № 1, может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке, без согласования с Участником долевого строительства.

9.9. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.10. В случае, если Договор представляется сторонами на государственную регистрацию на бумажном носителе, он подписывается сторонами, скрепляется печатью Застройщика в двух экземплярах, один из которых передается Застройщику, второй – Участнику долевого строительства; в случае необходимости стороны составляют Договор в большем количестве экземпляров. Если Договор представляется сторонами на государственную регистрацию в электронном виде, то на электронную почту Участника долевого строительства, сообщенную при подаче документов, поступает Договор в электронном виде с приложенными к нему файлами электронных подписей в sig-формате.

10. Юридические адреса, резидензы и подписи сторон

Застройщик:

ООО СЗ «Садовый»

ИНН 5904378331

КПП 590401001

ОГРН 1195958035503

Адрес в ЕГРЮЛ: 614007, г. Пермь, 1-я

Красноармейская, д. 6, офис 8-15

Участник долевого строительства:

М.П. _____

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

51

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2
№ У-КП/____ от _____ г.

План Помещения

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

М.П. _____

Участник долевого строительства:

Приложение № 1а
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2
№ У-КП/___ от ___ г.

План расположения Помещения в ___ подъезде на ___ этаже Объекта

График оплаты

Дата	Сумма платежа

*- Денонсируемая сумма.
Участник долевого строительства вправе произвести оплату досрочно полностью или в части после
заключения Договора.

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____/

Застройщик:
ООО СЗ «Садовый»

М.П.

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____/

Застройщик

Участник долевого строительства

Застройщик

Участник долевого строительства

Приложение № 3

к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
 жилого дома, расположенного по адресу:
 г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Уинская, 2
 № У-КП/_____ от _____ г.

Иные характеристики Объекта и Ведомость отделки Помещения

Материал стен наружных Объекта	Материал межэтажных перекрытий Объекта	Класс энергоэффективности Объекта	Прочие характеристики Объекта
Наружные стены выше отм. 0.000: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов	монолитные железобетонные	общий класс энергетической эффективности "А+"	Вид, назначение – многоквартирный жилой дом, этажность – 16 (этажей 17, в т.ч. подземных – 1) Общая площадь – 15 169,4 кв.м. Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов

Застройщик:
 ООО СЗ «Садовый»

Участник долевого строительства:

М.П. _____ / _____ / _____

Застройщик _____

Участник долевого строительства _____