**ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ**

**№ ? от ? года**

подписан в городе Пермь, Пермский край, Российская Федерация, **? года**

**МЕЖДУ**:

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Окулова 28»**, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Лялина Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, в дальнейшем именуемым **«Застройщик»**,

и

**гражданином (кой)** ?,пол: ?, дата рождения: ? года, гражданство: Российская Федерация, место рождения: ?, паспорт гражданина Российской Федерации на бланке серии ? № ?, выдан: ?, года, код подразделения: ?, адрес места регистрации: Российская Федерация, Пермский край, город Пермь, улица ?, дом № ?, квартира № ?, именуемым в дальнейшем **«Участник»**, с другой стороны, совместно именуемыми **«Стороны»**,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

**ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ДОГОВОРЕ**

В настоящем Договоре (включая его преамбулу, приложения и дополнительные соглашения к Договору), если иное прямо не указано в тексте, приводимые ниже слова и словосочетания, написанные с заглавной буквы, имеют следующее значение:

* ***«Договор»*** – настоящий договор участия в долевом строительстве № **? от ?** года, подписанный Застройщиком и Участником долевого строительства, а также изменения, дополнения и приложения к Договору, которые являются его неотъемлемыми частями.
* ***«Участок»*** – Земельный участок общей площадью 1 483 +/- 13 кв. м., кадастровый номер: 59:01:4410007:687, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка, находящийся по адресу (местоположение): Российская Федерация, Пермский край, город Пермь, Ленинский район, улица Окулова, з/у 28. Участок принадлежит Застройщику на праве собственности, на основании договора купли-продажи земельного участка от 17.10.2022 года, номер и дата государственной регистрации права собственности: 59:01:4410007:687-59/088/2022-9, 26.10.2022 года. На момент заключения Договора, Участок находится в залоге у Уполномоченного банка, на основании заключенного между Застройщиком и Уполномоченным банком договора ипотеки № ДИ1\_420В00CLZMF от 05.12.2022 года, в соответствии с условиями которого залогом Участка обеспечивается исполнение Застройщиком всех обязательств по договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420В00CLZMF от 05.12.2022 года (далее по тексту именуемый Целевой кредит), заключенному между Застройщиком и Уполномоченным банком. До заключения настоящего Договора Уполномоченный банк предоставил Застройщику письменное согласие на прекращение прав залога на Участок с момента получения и предоставления Застройщиком в Уполномоченный банк Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.
* ***«Объект» или «МКД» –*** Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой, строящийся (создаваемый) Застройщиком на Участке. МКД присвоен адрес: Российская Федерация, Пермский край, Пермский городской округ, город Пермь, улица Окулова, дом № 28, что подтверждается распоряжением начальника (М.В. Норовой) Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Перми № 059-22-01-03/1-1870 от 28.10.2022 года.
* ***«Объекты долевого строительства»*** - все жилые и нежилые помещения, входящие в состав МКД, в том числе квартиры, встроенные помещения, машиноместа, кладовые, которые выделены в отдельное, обособленное помещение (объект), подлежащий передаче лицам, являющимся участниками долевого строительства и строящееся (создаваемое) Застройщиком с привлечением денежных средств соответствующих лиц.
* ***«Объект долевого строительства или встроенное помещение»*** -встроенное помещение, нежилого назначения, являющееся частью МКД и подлежащее передаче Участнику в соответствии с условиями Договора. Описание и основные характеристики Объекта долевого строительства приведены в п. 1.2 Договора и в приложениях № 1 и 2 к Договору.
* ***«Приложение № 1»*** - документ, являющийся неотъемлемой частью Договора и прилагающийся к нему, содержащий сведения об описании МКД, основных характеристиках МКД, описание Объекта долевого строительства и сведения о том, в каком состоянии Объект долевого строительства должен быть передан Застройщиком Участнику.
* ***«Приложение № 2»*** - документ, являющийся неотъемлемой частью Договора и прилагающийся к нему, содержащий сведения оплане (планировке) Объекта долевого строительства, в соответствии с Проектной документацией, отображающий в графической форме расположение по отношению друг к другу частей Объекта долевого строительства, основного помещения, помещений вспомогательного использования, местоположение Объекта долевого строительства и его расположение по отношению к другим помещениям относительно месторасположения Объекта долевого строительства на этаже, а также иные сведения, которые могут содержать данные об идентификации Объекта долевого строительства и отображаться в графической форме, в соответствии с пунктом 1, части 4, статьи 4, 214-ФЗ.
* ***«Цена Договора»*** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником Застройщику, в соответствии с условиями Договора для целей строительства (создания) МКД и Объекта долевого строительства. Цена Договора может быть изменена, при наступлении обстоятельств, предусмотренных Договором и (или) Применимым правом.
* ***«Применимое право»*** – нормативные правовые акты, принятые и действующие в Российской Федерации, в субъектах Российской Федерации, на уровне органов местного самоуправления, которые распространяются на Стороны и их отношения по Договору, в том числе технические и градостроительные регламенты, стандарты, нормы, правила и другие обязательные к применению документы при осуществлении строительства (создании) МКД.
* **«214-ФЗ»** - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". 214-ФЗ входит в понятие – Применимое право, но может упоминаться в договоре, когда значение имеет ссылка на положения непосредственно 214-ФЗ.
* ***«Уполномоченный банк»*** - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195), предоставивший Застройщику Целевой кредит на строительство (создание) МКД и соответствующий положениям и критериям, установленными частью 3 статьи 2, 214-ФЗ.
* ***«Государственный Орган»*** или ***«Орган»*** **–** орган законодательной, исполнительной, судебной, муниципальной или иной публичной власти, законно действующей на территории Российской Федерации, а также любые уполномоченные и действующие от имени Органа должностные лица.
* **«БТИ»** - лицо, либо орган, осуществляющий техническую инвентаризацию и (или) кадастровый учет МКД и Объекта долевого строительства, уполномоченный на осуществление соответствующей деятельности, в соответствии с Применимым правом.
* ***«Государственная регистрация»*** – процедура, предусмотренная Применимым правом, в отношении Договора и регистрации права собственности Участника на Объект долевого строительства, состоящая из ряда действий, направленных на внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Применимым правом.
* ***«Инструкция по эксплуатации» –*** документ, содержащий необходимую и достоверную информацию о правилах и условиях, обязательных к исполнению, для обеспечения эффективного и безопасного проживания и нахождения людей в МКД и являющихся его частью помещениях и Объектах долевого строительства, в том числе правила эксплуатации и содержания помещений, являющихся частью МКД, отдельных частей, конструкций и (или) элементов МКД, инженерно-технических систем, коммуникаций, оборудования, строительных материалов, элементов отделки МКД, с указанием сроков службы и проведения технического обслуживания. Инструкция по эксплуатации может содержать рекомендации Застройщика и третьих лиц, которые являлись непосредственными участниками строительства МКД, в том числе проектировщики, поставщики или изготовители материалов и (или) оборудования, подрядчики.
* ***«Акт приема-передачи»*** – документ, подписываемый Сторонами, удостоверяющий факт передачи Застройщиком и принятие Участником Объекта долевого строительства, содержащий данные об основных характеристиках и дате передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику и подтверждающий исполнение Застройщиком обязательств по передаче, а Участником обязательств по принятию Объекта долевого строительства.
* ***«Проектная документация» –*** документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем), определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства МКД и его составных частей, с учетом всех изменений и дополнений внесенных, как на момент подписания Договора, так и после его подписания, в случае если такие изменения будут внесены, получившая положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий № 59-2-1-3-072010-2022 от 11 октября 2022 года, выданное Обществом с ограниченной ответственностью «СЕГМЕНТ ЭКСПЕРТ».
* ***«Разрешение на строительство»*** - разрешение на строительство Объекта № 59-01-122-2022, выданное Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельностью Пермского края «02» ноября 2022 года. Изменения, которые возможно будут внесены Застройщиком в Разрешение на строительство, будут его неотъемлемой частью и входить в понятие Разрешение на строительство, используемое Сторонами в настоящем договоре.
* ***«Разрешение на ввод в эксплуатацию» –*** документ, выдаваемый уполномоченным Органом, который удостоверяет выполнение строительства МКД в полном объеме, в соответствии с Разрешением на строительство, подтверждает соответствие построенного МКД Градостроительному плану земельного Участка и Проектной документации.
* ***«Общая проектная площадь» -*** общая площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площадей всех помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, в том числе из площади помещений основного и вспомогательного использования, определенная на основании данных Проектной документации.
* ***«Общая фактическая площадь» -*** Общая площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площадей всех помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, в том числе из площади помещений основного и вспомогательного использования, определенная по завершении строительства МКД на основании данных об Объекте долевого строительства, внесенных в технический план (либо иной документ в соответствии с Применимым правом, составленный БТИ), на основании которого Объект долевого строительства будет поставлен Застройщиком на кадастровый учет.
* ***«Единая информационная система жилищного строительства» –*** открытая общедоступная система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном строительстве, а также иной информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации, адрес которой в сети Интернет в соответствии с Применимым правом – <https://наш.дом.рф>.
  1. **ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**
  2. В соответствии с условиями Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) МКД и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД передать Объект долевого строительства Участнику, а Участник в соответствии с условиями Договора обязуется уплатить Застройщику Цену Договора и принять Объект долевого строительства.

**1.2. Описание Объекта долевого строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер Объекта долевого строительства. Стороны принимают во внимание, что номер Объекта долевого строительства является условным и может быть изменен при кадастровом учете МКД и Объекта долевого строительства | **? (?)**  **(в соответствии с проектной декларацией, размещенной в Единой системе жилищного строительства условный номер ?)**  **(в соответствии с экспликацией Проектной документацией встроенное помещения № ?)** |
| Местонахождение Объекта долевого строительства | **МКД на Участке** |
| Этаж (номер) на котором находится Объект долевого строительства | **1** |
| Общая проектная площадь Объекта долевого строительства (кв. м.) | **66,5** |
| Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется в соответствии с данными технического плана Объекта долевого строительства (либо иного документа в соответствии с Применимым правом, составленного БТИ), на основании которого Объект долевого строительства будет поставлен Застройщиком на кадастровый учет и указывается в акте приема-передачи | |

1.2.1. Объект долевого строительства включает в себя помещения № ?, в соответствии с экспликацией встроенного помещения № ? Проектной документации.

1.3. Срок ввода МКД в эксплуатацию: не позднее «15» мая 2024 года.

1.4. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику - не позднее «15» июня 2024 года.

1.4.1. Срок передачи Объекта долевого строительства может быть изменен в случае наступления следующих обстоятельств:

1.4.1.1. Застройщик осуществил (завершил) строительство (создание) МКД и Объекта долевого строительства ранее наступление срока, установленного п. 1.3 договора.

1.4.1.2. Стороны договорились об изменении срока передачи Объекта долевого строительства, в подтверждение чего составили в письменной форме и подписали документ, подтверждающий соответствующую договоренность и являющийся неотъемлемой частью Договора и прилагающийся к нему.

1.4.1.3. наличия обстоятельств непреодолимой силы, описанных в разделе 10 Договора;

1.4.2. В случае наступления обстоятельств, указанных в п. 1.4.1 Договора, Застройщик обязан направить Участнику уведомление об увеличении срока передачи Объекта долевого строительства, либо о завершении строительства МКД и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участнику, не позднее, чем за два месяца до истечения срока, указанного в п. 1.4 Договора, при увеличении срока передачи Объекта долевого строительства Участнику, и не позднее чем за один месяц, при уменьшении срока передачи Объекта долевого строительства Участнику.

1.5. Подписанием Договора Застройщик гарантирует и подтверждает, что

1.5.1. на момент подписания Договора права на Объект долевого строительства никому кроме Участника не проданы, не переданы ни в какой части и ни в каком виде, не заложены, в споре, под арестом и запретом не состоят и свободны от любых прав третьих лиц, ограничения, обременения права Застройщика на Объект долевого строительства не зарегистрированы, запреты на регистрационные действия с Объектом долевого строительства отсутствуют. Для целей настоящего пункта Договора, ограничения и (или) обременения в отношении помещений МКД и Объекта долевого строительства, вытекающие из положений Целевого кредита, Сторонами в расчет не принимаются.

1.5.1. в отношении Застройщика не проводится процедуры ликвидации, Застройщик не имеет долгов, не исполненных обязательств, за исключением не исполненных обязательств по процентным денежным займам перед учредителями Застройщика и по Целевому кредиту перед Уполномоченным банком, которые являются целевыми и могут быть использованы Застройщиком исключительно на строительство (создание) МКД, а также любых прочих обстоятельств, которые могут повлечь за собой процедуру банкротства, либо любые иные негативные последствия для совершения Договора;

1.6. Подписанием Договора, Участник подтверждает, что:

1.6.1. до подписания Договора надлежащим образом ознакомился с документацией, касающейся строительства МКД и размещенной Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства (интернет-сайт: https://наш.дом.рф), в том числе с проектной декларацией и Проектной документацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства и поэтажным планом, Разрешением на строительство, документами на Участок и прочими документами размещенными Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства, стандартом «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций» СВО/ППР 01.04/2021. Участнику понятно содержание вышеуказанных документов.

1.6.2. дает свое согласие Застройщику, по своему усмотрению, выбрать и привлечь БТИ (несколько БТИ) для проведения работ и оказания услуг, связанных с обмерами, разработкой и составлением технической документации, содержащей информацию о размерах, площади и прочих параметрах МКД и Объекте долевого строительства, а также позволяющей осуществить постановку МКД и Объекта долевого строительства на кадастровый учет, при условии, что привлеченное Застройщиком БТИ будет компетентно и полномочно для проведения работ и оказания услуг, вышеуказанных в настоящем пункте Договора и соответствовать требованиям Применимого права.

1.6.3. дает свое согласие Застройщику на внесение изменений и (или) дополнений в Проектную документацию, в том числе (и) на замену строительных и отделочных материалов, изделий, конструкций и/или оборудования, изменение технических и конструктивных решений, определенных Проектной документацией на аналогичные по качеству и надежности, при условии, что соответствующие дополнения и изменения будут соответствовать требованиям Применимого права (перечисление частных случаев внесения изменений и (или) дополнений в Проектную документацию Застройщиком с учетом согласия Участника, прописанного в настоящем пункте Договора, но не ограничиваясь, указанными случаями, приведено в подпунктах пункта 2.7 Договора).

1.6.4. осознает, понимает и согласен с тем, что Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от Общей проектной площади Объекта долевого строительства, в том числе в связи, с внесением Застройщиком изменений и (или) дополнений в Проектную документацию. Отличие Общей фактической площади Объекта долевого строительства от Общей проектной площади Объекта долевого строительства не рассматривается и не будет рассматриваться Участником, как нарушение Застройщиком условий о качестве Объекта долевого строительства, как ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и (или) нарушением условий Договора и (или) Применимого права, при условии соблюдения положений п. 1.8 Договора и требований Применимого права.

1.6.5. даёт согласие Застройщику на изменение характеристик Участка и/или образование из Участка другого земельного участка или нескольких земельных участков, в том числе на совершение любых юридических действий с Участком, в частности внесение сведений об Участке в Единый государственный реестр недвижимости, в период строительства (создания) МКД, необходимых для строительства (создания) МКД. Застройщик выполняет соответствующие действия за счет собственных усилий и средств.

1.6.6. осознает, понимает и уведомлен Застройщиком, что привлечение денежных средств участников долевого строительства МКД, осуществляется посредством размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4, 214-ФЗ и Участок не передаётся в залог Участнику и не считается находящимся в залоге у Участника в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору, в соответствии с п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4, 214-ФЗ.

1.6.7. уведомлен Застройщиком, что МКД имеет название: «MARIINSKY дом на набережной» и дает согласие Застройщику на размещение (установку) металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

1.6.8. не лишен и не ограничен в дееспособности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознать суть Договора и обстоятельств его заключения, не находится в состоянии, когда он не способен понимать значение своих действий и руководить ими, отсутствуют обстоятельства, вынуждающие Участника заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях и Договор не является для Участника кабальной сделкой

1.7. О факте вносимых Застройщиком изменений в Проектную документацию и о самом предмете таких изменений, Застройщик информирует Участника путем внесения соответствующих изменений в проектную декларацию и (или) измененную Проектную документацию с последующим размещением проектной декларации и (или) измененной Проектной документации в Единой информационной системе жилищного строительства.

1.8. Стороны установили, что допустимое изменение общей проектной площади Объекта долевого строительства в результате изменений и (или) дополнений Проектной документации определено в 5 (пять) % (процентов), от указанной в п. 1.2 Договора Общей проектной площади Объекта долевого строительства. Стороны не будут считать нарушением Договора отклонение Общей фактической площади Объекта долевого строительства от Общей проектной площади Объекта долевого строительства в пределах 5 (пять) % (процентов). Отклонение Общей фактической площади Объекта долевого строительства от Общей проектной площади Объекта долевого строительства в больших пределах, нежели 5 (пять) % (процентов) является основанием для расторжения договора в судебном порядке по основаниям п. 2 ч. 1.1 ст. 9 214-ФЗ.

1.9. Вместе и одновременно с Объектом долевого строительства Участнику, без выделения в натуре, передается доля в праве собственности на общее имущество МКД, которая будет принадлежать Участнику с момента возникновения права собственности на Объект долевого строительства. Указанная доля в праве собственности на общее имущество МКД не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства. Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с Применимым правом.

1.10. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в соответствии с п. 5.2.7 Договора.

1.11. Обязательства Участника считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания сторонами Акта приема-передачи или составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в соответствии с п. 5.2.7 Договора.

1. **ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА ЗАСТРОЙЩИКА**

**2.1. В целях реализации Договора Застройщик обязан**:

2.1.1. построить (создать) МКД и Объект долевого строительства в полном объеме, по качеству соответствующие условиям Договора, Проектной документации и Применимому праву и передать Участнику, в установленный Договором срок.

2.1.2. вносить в Проектную документацию изменения и (или) дополнения, не допуская изменения Общей Проектной площади Объекта долевого строительства более чем на 5 (пять) % (процентов) и соблюдая требования Применимого права.

2.1.3. исполнить все прочие обязательства, предусмотренные положениями Договора и Применимым правом.

**2.2. В целях реализации Договора Застройщик вправе:**

2.2.1.требовать от Участника долевого строительства надлежащего исполнения обязательств, принятых Участником по Договору и предусмотренных Применимым правом.

2.2.2. без согласия Участника долевого строительства привлекать новых участников долевого строительства для строительства (создания) МКД.

2.2.3. по своему усмотрению, без получения согласия Участника, выбрать и привлечь БТИ (несколько БТИ) для проведения работ и оказания услуг, связанных с обмерами, разработкой и составлением технической документации, содержащей информацию о размерах, площади и прочих параметрах МКД и Объекте долевого строительства, а также позволяющей осуществить постановку МКД и Объекта долевого строительства на кадастровый учет, при условии, что привлеченное Застройщиком БТИ будет компетентно и полномочно для проведения работ и оказания услуг, вышеуказанных в настоящем пункте Договора и соответствовать требованиям Применимого права.

2.2.4. при условии соблюдения требований Применимого права, соблюдения Застройщиком исполнения обязательств, предусмотренных п. 2.1.3 Договора вносить в Проектную документацию изменения и (или) дополнения, с учетом согласия Участника, прописанного в п. 1.6.3 Договора, в частности, но не ограничиваясь, в следующих случаях:

2.2.4.1 изменения и (или) дополнения Проектной документации, непосредственно не затрагивающие Объект долевого строительства;

2.2.4.2. изменения и (или) дополнения Проектной документации в отношении мест общего пользования МКД, не создающие препятствий к использованию Объекта долевого строительства (затруднение доступа к Объекту долевого строительства и прочие);

2.2.4.3. любые изменения и (или) дополнения Проектной документации в отношении объектов недвижимого имущества, расположенных за пределами МКД;

2.2.4.4. изменения и (или) дополнения проекта благоустройства прилегающей территории МКД;

2.2.4.5. изменения и (или) дополнения цветовых, декоративных и архитектурных решений фасада МКД;

2.2.4.6. изменения и (или) дополнения чистовой отделки мест общего пользования Жилого комплекса, в том числе, замена видов отделочных материалов, дизайна чистовой отделки;

2.2.4.7. изменения и (или) дополнения устройства подземной части МКД, в том числе, в связи с изменением количества машиномест;

2.2.4.8. замена марки и (или) модели фирмы-производителя (изготовителя) технологического и (или) инженерного оборудования МКД;

2.2.4.9. изменение вида использования, количества и (или) параметров встроенно-пристроенных помещений МКД;

2.2.4.10. изменения и (или) дополнения Проектной документации, в связи с исполнением требований Применимого права и (или) в соответствии с требованиями Государственных Органов.

2.2.4.11. изменения и (или) дополнения Проектной документации, в соответствии с которыми, Застройщик вправе не возводить межкомнатные и санузловые перегородки, а также ограждение шахт инженерных коммуникаций внутри Объекта долевого строительства;

2.2.4.12. изменения и (или) дополнения Проектной документации в соответствии с которыми, Застройщик вправе изменить конфигурацию и тип светопрозрачных конструкций (окон) МКД и непосредственно внутри Объекта долевого строительства;

2.2.4.13. изменения и (или) дополнения Проектной документации, в соответствии с которыми, Застройщик вправе изменить расположение мокрых зон и/или стояков МКД и непосредственно в внутри Объекта долевого строительства;

2.2.4.14. изменения и (или) дополнения Проектной документации в соответствии с которыми, Застройщик вправе не выполнять гидроизоляцию мокрых зон внутри Объекта долевого строительства.

2.2.5. при условии соблюдения требований Применимого права, с учетом согласия Участника, прописанного в п. 1.6.5 Договора вносить изменения в характеристики Участка и/или образовывать из Участка другой земельный участок или несколько земельных участков, в том числе совершать любые юридические действия с Участком, в частности вносить сведений об Участке в Единый государственный реестр недвижимости, в период строительства (создания) МКД, необходимые для строительства (создания) МКД

2.2.6. осуществлять все прочие права, предусмотренные положениями Договора и Применимым правом.

1. **ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА УЧАСТНИКА**

**3.1. В целях реализации Договора Участник обязан**:

3.1.1. Уплатить Застройщику Цену Договора в порядке и сроки, регламентированные Договором.

3.1.2. принять от Застройщика Объект долевого строительства, в порядке и сроки, регламентированные Договором.

3.1.3. рассматривать предложения Застройщика об изменении условий Договора (изменение Цены Договора, сроков передачи Объекта долевого строительства и прочие), а также, иные обращения Застройщика в течение 5 (пяти) календарных дней. При возникновении необходимости Застройщик направляет Участнику проект дополнительного соглашения об изменении и (или) дополнении условий Договора. Участник, в течение 5 (пяти) календарных дней, со дня получения проекта дополнительного соглашения, рассматривает поступивший проект, подписывает его при отсутствии возражений и возвращает Застройщику.

3.1.4. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что нарушение условий эксплуатации Объекта (включая, но не ограничиваясь, размещение на фасаде МКД внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством. Участник долевого строительства не вправе устанавливать внешние блоки кондиционеров, а также, другие дополнительные конструкции на фасаде МКД в местах, отличных от мест, предусмотренных Проектной документацией.

3.1.5. исполнить все прочие обязательства, предусмотренные положениями Договора и Применимым правом.

**3.2. В целях реализации Договора Участник вправе**:

3.2.1. уступить права требования по Договору третьему лицу в порядке, предусмотренном 9 разделом Договора и Применимым правом.

3.2.2. требовать от Застройщика надлежащего исполнения обязательств, принятых Застройщиком по Договору и предусмотренных Применимым правом.

3.2.3. осуществлять все прочие права, предусмотренные положениями Договора и Применимым правом.

1. **ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**
   1. Цена Договора на дату подписания Договора составляет ? (?), (НДС не предусмотрен Применимым правом).

4.1.1. Цена Договора определена, как произведение цены единицы (1 кв. м.) Общей проектной площади Объекта долевого строительства и соответствующей Общей проектной площади объекта долевого строительства.

* 1. Цена Договора включает в себя:

4.2.1. сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) МКД и проведение работ по благоустройству Участка, в соответствии с Проектной документацией, расходуемую Застройщиком в соответствии с ч. 1 ст. 18 214-ФЗ;

4.2.2. сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также сумму экономии средств (в случае её образования, определяемую как разница между привлеченными от всех участников долевого строительства МКД денежных средств и суммой фактически произведенных на строительство (создание) МКД затрат) при строительстве (создании) МКД, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.

* 1. Цена Договора является окончательной и пересмотру не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п. 4.4, 4.11.1, 4.11.2 Договора.
  2. Цена Договора может быть изменена в следующих случаях:
     1. внесения изменений и (или) дополнений в Проектную документацию МКД или (или) Объекта долевого строительства, в связи с предписаниями Государственных Органов, в связи с изменениями Применимого права, требующих внесения соответствующих изменений и (или) дополнений в Проектную документацию, в случаях, предусмотренных Договором, либо по согласию Сторон;
     2. изменения площади Объекта долевого строительства, в соответствии с положениями п. 4.11.1 или п. 4.11.2 Договора;
     3. стороны пришли к соглашению о внесении изменений в состав (основные характеристики) Объекта долевого строительства.
  3. Цена Договора уплачивается Участником за счет (Указать за счет каких средств осуществляется оплата, порядок, способ, условия уплаты Цены Договора).
  4. Оплата Участником Цены договора производится до ввода в эксплуатацию МКД, после Государственной регистрации Договора, в порядке, установленном Применимым правом, в российских рублях, путем внесения платежей в наличной и (или) безналичной форме на счет эскроу, открываемый в уполномоченном на открытие счета эскроу банке для учета и блокирования денежных средств на соответствующем счете эскроу, в счет уплаты Участником Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.
  5. Заключая Договор Стороны (как Оференты) предлагают Уполномоченному банку, являющемуся кредитной организацией, уполномоченной на открытие и обслуживание счетов эскроу (далее по тексту Уполномоченный банк может именоваться: Эскроу-агент) (как Акцептанту) заключить трехсторонний договор счета эскроу (далее по тексту именуемый Договор счета эскроу), в соответствии с общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, установленными Эскроу-агентом и Применимым правом, на следующих условиях (оферта):

4.7.1. Депонент – Участник;

4.7.2. Бенефициар – Застройщик;

4.7.3. Эскроу-агент – Уполномоченный банк - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, Филиал Уполномоченного банка: Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк);

4.7.4. Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, описание и основные характеристики, которого приведены в п. 1.2 Договора, а также в приложениях № 1 и 2 к Договору.

4.7.5. Депонируемая сумма: ? (сумма прописью) рублей ? копеек.

4.7.6. Срок депонирования: до «30» декабря 2024 г.

4.7.7. Эскроу-агент обязан известить Застройщика (Бенефициара) и Участника (Депонента) об открытии счета эскроу в порядке, установленном общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, установленными Эскроу-агентом и Применимым правом или Договором счета эскроу.

4.7.8. Депонируемая сумма подлежит перечислению Эскроу-агентом на счет Участника, имеющий следующие реквизиты ?, в случаях, предусмотренных Договором счета эскроу и Применимым правом.

4.7.9. Основанием для перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы является Разрешение на ввод в эксплуатацию МКД.

4.7.9.1. Депонируемая сумма подлежит перечислению Эскроу-агентом на расчетный счет Застройщика, указанный в п. 14.1 Договора, реквизиты Застройщика, если к моменту перечисления Застройщиком (Бенефициаром) не будут предоставлены Эскроу-агенту иные банковские реквизиты, либо направляется на оплату обязательств Застройщика по Целевому кредиту - договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № 420В00CLZMF от 05.12.2022 года, если Целевой кредит содержит поручение Застройщика Эскроу-агенту об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по Целевому кредиту, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента предоставления Застройщиком Эскроу-агенту Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

4.7.10. Застройщик (Бенефициар) в течение 3 (трех) рабочих дней с даты Государственной регистрации Договора отправляет Эскроу-агенту скан-копию Договора, зарегистрированного в порядке, установленном Применимым правом и все прочие документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу, путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Эскроу-агентом.

4.7.10.1. Если Договором счета эскроу, будет предусмотрено, что Застройщик (Бенефициар) обязан предоставить Эскроу-агенту какие-либо документы для заключения Договора счета эскроу в копиях или в оригиналах, Застройщик (Бенефициар) обязуется предоставить Эскроу-агенту соответствующие документы в срок, установленный Договором счета эскроу.

4.7.11. Подписанием Договора Застройщик (Бенефициар) уполномочивает Участника (Депонента), а Участник (Депонент) берет на себя обязательство, в течение 3 (трех) рабочих дней с даты Государственной регистрации Договора, представить (передать) Эскроу-агенту копию Договора, а при необходимости предъявить для ознакомления оригинал Договора, зарегистрированного в порядке, установленном Применимым правом, содержащего оферту Застройщика (Бенефициара) и Участника (Депонента) о заключении Договора счета эскроу с Эскроу-агентом.

4.7.11.1. Участник (Депонент) обязуется не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента Государственной регистрации Договора, предоставить Эскроу-агенту заявление и документы, необходимые для открытия счета эскроу и заключения Договора счета эскроу, в соответствии с общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, установленными Эскроу-агентом и Применимым правом.

4.7.12. Перечень документов, необходимых для открытия и ведения счета эскроу размещается на официальном сайте Эскроу-агента в сети Интернет: (sberbank.ru).

4.7.13. Участник (Депонент) обязуется, не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента открытия счета эскроу, внести на счет эскроу Цену Договора, но не ранее даты Государственной регистрации Договора.

4.7.13.1. Подписанием Договора Участник подтверждает, что уведомлен о недопустимости уплаты Цены Договора до даты Государственной регистрации Договора, осознает и понимает, что в случае уплаты Цены Договора до даты Государственной регистрации Договора и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, Застройщик вправе требовать от Участника возмещения причиненных этим убытков, в том числе, в случае уплаты (необходимости уплаты) Застройщиком, установленного ч. 1 ст. 14.28 КоАП РФ административного штрафа.

4.7.14. Эскроу-агент в течение 1 (одного) рабочего дня уведомляет Застройщика (Бенефициара) о внесении Участником (Депонентом) Цены Договора (или части Цены Договора) на счет эскроу.

4.7.15. Все банковские комиссии и расходы, связанные с открытием, обслуживанием и использованием счета эскроу несет Депонент.

4.8. Застройщик (Бенефициар) и Участник (Депонент) подтверждают, что осознают, понимают и согласны, что Договор счета эскроу считается заключенным с Эскроу-агентом, в случае принятия Эскроу-агентом акцепта настоящей оферты, что подтверждается открытием Эскроу-агентом счета эскроу на имя Участника (Депонента).

4.9. Обязанность Участника по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств, составляющих Цену Договора, в полном объеме на счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке.

4.10. Государственная пошлина за Государственную регистрацию Договора, изменений и (или) дополнений к Договору, в том числе связанных с уступкой прав требования по Договору, а также за Государственную регистрацию права собственности Участника на Объект долевого строительства, платежи за получение Участником технического плана и (или) выписки из Единого государственного реестра недвижимости на Объект долевого строительства в Цену Договора не включены и оплачиваются Участником самостоятельно, за счет собственных средств.

4.11. При заключении Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах Общей проектной площади Объекта долевого строительства, которая определена Проектной документацией и взята Сторонами за основу для расчетов по Договору, и Общей фактической площадью Объекта долевого строительства, которая будет установлена БТИ, после ввода МКД в эксплуатацию. В связи с возможностью возникновения, вышеуказанных в настоящем пункте Договора, обстоятельств, Стороны договорились при наступлении соответствующих обстоятельств, действовать следующим образом:

4.11.1. Если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства превысит Общую проектную площадь Объекта долевого строительства, Участник производит доплату Застройщику, рассчитываемую по следующей формуле:

*(Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства - Общая проектная площадь Объекта долевого строительства) х (стоимость 1 кв. м., определяемую путем деления Цены Договора на Общую проектную площадь Объекта долевого строительства).*

4.11.1.1. Участник производит доплату Застройщику, размер, которой рассчитан по формуле, указанной в п. 4.11.1 Договора, в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения письменного требования от Застройщика и до подписания Акта приема-передачи.

4.11.2. Если Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, Застройщик обязуется возвратить Участнику разницу, рассчитываемую по следующей формуле:

*(Общая проектная площадь Объекта долевого строительства - Общая фактическая площадь Объекта долевого строительства) х (стоимость 1 кв. м., определяемую путем деления Цены Договора на Общую проектную площадь Объекта долевого строительства).*

4.11.2.1. Застройщик осуществляет возврат денежных средств Участнику, размер, которых рассчитан по формуле, указанной в п. 4.11.2 Договора, в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения от Участника письменного заявления, путем перечисления денежных средств на счет Участника, реквизиты, которого должны быть полностью указаны Участником в соответствующем заявлении.

4.12. При изменении Цены Договора в соответствии с п. 4.11.1 и п. 4.11.2 Договора подписание Сторонами дополнительного соглашения к Договору не требуется и Сторонами не оформляется.

4.13. Если в отношении Уполномоченного банка, в котором открыт счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 года № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до момента ввода в эксплуатацию МКД и Государственной регистрации права собственности в отношении одного из объектов долевого строительства, входящего в состав МКД, Застройщик и Участник обязаны заключить договор счета эскроу с другим уполномоченным банком.

**5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

* 1. Застройщик обязуется передать Участнику Объект долевого строительства в течение 2 (двух) месяцев с момента получения Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, но не позднее срока, установленного п. 1.4 Договора, при условии полного и надлежащего исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора.
  2. Стороны согласовали следующий порядок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику:
     1. После получения Разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, Застройщик письменно извещает Участника о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости принятия Объекта долевого строительства Участником, не позднее, чем за 30 (тридцать) дней до наступления срока передачи Объекта долевого строительства. Сообщение (письмо) о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости принятия Объекта долевого строительства Участником (далее по тексту именуемое - Сообщение о готовности), направляется Застройщиком Участнику по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу Участника, указанному в п. 13.11.2 Договора или вручается Участнику лично под расписку. Участник обязуется получить Сообщение о готовности в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента поступления Сообщение о готовности в почтовое отделение по месту доставки, либо явится в офис Застройщика.

5.2.1.1. Дополнительно к, указанным в п. 5.2.1 Договора способам извещения Участника о готовности Объекта долевого строительства к передаче и необходимости принятия Объекта долевого строительства Участником, Застройщик вправе использовать иные способы уведомления Участника, в том числе путем отправки сообщения на электронную почту или SMS-сообщения на номер мобильного телефона Участника, указанные в п. 13.13.2 Договора.

* + 1. Участник обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения Сообщение о готовности, согласовав с Застройщиком, не менее чем за 3 (три) календарных дня, дату и время принятия Объекта долевого строительства, чтобы Застройщик обеспечил Участнику доступ к Объекту долевого строительства, если иной срок и (или) порядок принятия Объекта долевого строительства не установлен в Сообщении о готовности.
    2. В дату, определяемую в порядке п. 5.2.2 Договора, после совместного осмотра Объекта долевого строительства и в подтверждение соответствия состояния Объекта долевого строительства характеристикам Объекта долевого строительства, указанным в Акте приема-передачи, Стороны подписывают Акт приема-передачи, составленный Застройщиком.
    3. Стороны согласовали следующие условия о качестве Объекта долевого строительства, которыми помимо Применимого права, Стороны будут руководствоваться при осуществлении приема-передачи Объекта долевого строительства и в случае возникновения споров на предмет качества Объекта долевого строительства:

5.2.4.1. Качество Объекта долевого строительства, в момент передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику, должно соответствовать условиям Договора, Проектной документации и требованиям Применимого права, в том числе градостроительных и технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к качеству нежилого помещения, которые действовали на момент выдачи Застройщику первоначального Разрешения на строительство и не перестали быть обязательными к моменту выдачи Застройщику Разрешения на ввод в эксплуатацию. На момент выдачи Разрешения на строительство перечень обязательных требований, установлен Постановлением Правительства Российской Федерации 815 от 28.05.2021 года «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 года № 985» (далее по тексту именуемый Перечень обязательных требований). Положения СНиП, СП и иных нормативно-технических документов, носящих рекомендательный характер и/или не включенных в Перечень обязательных требований, том числе СНИП 3.04.01-87, СП 71.13330.2011 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации, применяемые на добровольной основе, применению во взаимоотношениях Сторон не подлежат и не являются обязательными требованиями.

5.2.4.1.1. Стороны пришли к соглашению, что качество объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных Перечнем обязательных требований, будет соответствовать требованиям Проектной документации и условиям Договора.

5.2.4.1.2. Стороны руководствуются тем, что свидетельством качества МКД в целом и Объекта долевого строительства в частности, соответствие его условиям Договора, Проектной документации, требованиям Применимого права в том числе градостроительных и технических регламентов и Перечню обязательных требований, является Разрешение на ввод в эксплуатацию МКД.

5.2.4.2. В части, не урегулированной требованиями, предъявляемыми к качеству нежилого помещения, указанными в п. 5.2.4.1 Договора, работы (включая материалы) выполняются и сдаются Застройщиком и принимаются Участником, с учетом следующих параметров (отклонений):

5.2.4.2.1. 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 (применяется для помещений общего пользования отделка, которых предусмотрена Проектной документацией, полов Объектов долевого строительства и разделяющих Объекты долевого строительства стен);

5.2.4.2.2. в отношении полов, стен и потолков допускается наличие не более 3-х неровностей плавного очертания глубиной или высотой до 10 мм включительно на каждой из поверхностей в каждом помещении (применяется для помещений общего пользования, отделка, которых предусмотрена Проектной документацией, полов Объектов долевого строительства и разделяющих Объекты долевого строительства стен (перегородок));

5.2.4.2.3. 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 З мм при наибольшей длине стороны створки до 1400мм и 9 мм — до 2100мм. Отклонения от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не должны превышать2мм на 1м длины на любом участке;

5.2.4.2.4. отделочные работы в отношении Объекта долевого строительства не предусмотрены Проектной документацией и условиями Договора, и Застройщиком не производятся. В связи с этим допускаются отступления от обычно предъявляемых требований к Объекту долевого строительства. По периметру кладки (стен) допускается наличие анкеров, выступление элементов арматурной сетки. Отделочные работы в отношении Объекта долевого строительства производятся Участником своими силами и (или) с привлечением третьих лиц, за счет Участника. Участник обязан производить отделочные работы в отношении Объекта долевого строительства с соблюдением строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм.

5.2.4.3. В отношении, указанных в п. 5.2.4.2 Договора параметров (отклонений), строительные правила и нормы, которые носят рекомендательный характер и не являющиеся обязательными к применению и исполнению, не применяются.

5.2.4.4. В остальном, что не предусмотрено условиями Договора, в отношении требований к качеству Объекта долевого строительства, качество Объекта долевого строительства должно соответствовать технологическим картам, утвержденным Застройщиком (соответствие качества Помещения условиям Договора).

5.2.5. Застройщик вправе не передавать (удерживать) Объект долевого строительства до момента исполнения Участником денежных обязательств перед Застройщиком, предусмотренных Договором и (или) Применимым правом. Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику, если Акт приема-передачи не был подписан, в установленный Договором срок по вине Участника, в том числе вследствие несоблюдения Участником срока принятия Объекта долевого строительства, установленного п. 5.2.2. Договора или вследствие неоплаты Участником всей Цены Договора в сроки, установленные Договором.

5.2.6. Вне зависимости от того, был подписан или не подписан двусторонний Акт приема-передачи, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков, выявленных Сторонами при осмотре Объекта долевого строительства, в разумный срок. Если стороны не договорятся об ином, то срок устранения недостатков Объекта долевого строительства составляет 45 (сорок пять) календарных дней, с момента получения Застройщиком от Участника, составленного в произвольной письменной форме, требования о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства.

5.2.6.1. Для целей настоящего Договора, Стороны признают недостатками Объекта долевого строительства - устранимые нарушения качества Объекта долевого строительства, после устранения, которых Объект долевого строительства будет пригодным для использования в качестве жилого помещения.

5.2.6.2. Для целей настоящего Договора, Стороны признают существенными недостатками качества Объекта долевого строительства - неустранимые нарушения качества Объекта долевого строительства, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования в качестве жилого помещения.

5.2.6.3. Признание Застройщиком недостатков Объекта долевого строительства, в том числе устранение Застройщиком данных недостатков, не предоставляет Участнику права на отказ от принятия Объекта долевого строительства.

5.2.6.4. При наличии существенных недостатков качества Объекта долевого строительства, Участник, в соответствии с положениями ч. 3, ст. 7, 214-ФЗ, вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора и потребовать от Застройщика возврата денежных средств, уплаченных в счет оплаты Цены Договора и уплаты процентов, в соответствии с ч. 2, ст. 9, 214-ФЗ.

5.2.6.5. Застройщик вправе уведомлять Участника об устранении недостатков, выявленных Сторонами при осмотре Объекта долевого строительства, любыми способами, в том числе путем отправки сообщения на электронную почту и (или) SMS-сообщения на номер мобильного телефона Участника, указанные в п. 14.2 Договора. Участник обязуется обеспечить возможность оперативного получения SMS-сообщений и электронных писем.

5.2.6.6. Участник обязан осуществить приемку выполненных работ по устранению недостатков не позднее 2 (двух) рабочих дней с момента получения от Застройщика сообщения об устранении недостатков Объекта долевого строительства

5.2.6.6.1. при отсутствии объективных причин и (или) мотивированного отказа Участника от приема выполненных Застройщиком работ по устранению недостатков, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения Участником от Застройщика сообщения об устранении недостатков Объекта долевого строительства, соответствующие работы считаются принятыми Участником, а недостатки Объекта долевого строительства, устраненными, на основании односторонне подписанного Застройщиком акта сдачи-приемки работ, с указанием перечня устраненных недостатков.

5.2.6.7. В случае нарушения Застройщиком срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, установленного п. 5.2.6 Договора более чем на 20 (двадцать) календарных дней, Участник вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены Договора или возмещения своих расходов на устранение соответствующих недостатков.

5.2.6.8. Если Участник принял Объект долевого строительства с недостатками и не обеспечил Застройщику доступ в Объект долевого строительства для их устранения, Застройщик не считается нарушившим (просрочившим) обязательство по устранению недостатков, а срок устранения недостатков Застройщиком увеличивается на период не предоставления Участником Застройщику доступа в Объект долевого строительства.

5.2.7. В случае если Участник уклоняется от принятия Объекта долевого строительства, либо немотивированно отказывается от подписания Акта приема-передачи, Застройщик вправе по истечении двухмесячного срока с даты наступления срока передачи Объекта долевого строительства, составить и подписать односторонний Акт приема-передачи Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели и случайного повреждения, а также бремя содержания Объекта долевого строительства (включая оплату коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) признается перешедшим к Участнику со дня составления и подписания Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

5.2.7.1. Для целей п. 5.2.7 Договора под уклонением Участника от принятия Объекта долевого строительства понимается неявка Участника для осмотра и (или) не подписание Участником Акта приема-передачи в предусмотренный Договором срок при наличии у Застройщика сведений о получении Участником Сообщения о готовности, либо при возврате заказного письма (содержащего Сообщение о готовности) с сообщением об отказе Участника от его получения, либо в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, или отметкой организации почтовой связи об истечении срока хранения почтового отправления, либо при неполучении Участником направленного в соответствии с п. 5.2.1 Договора сообщения, в течение 15 (пятнадцати) календарных дней с момента поступления Сообщение о готовности в почтовое отделение по месту доставки, либо отказе Участника от вручения Застройщиком Сообщения о готовности под расписку.

5.2.7.2. Наличие замечаний Участника к общему имуществу МКД не является препятствием к принятию Участником Объекта долевого строительства и подписанию Сторонами Акта приема-передачи.

5.3. В случае досрочного исполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства Участнику, составления дополнительного соглашения к Договору об изменении сроков исполнения обязательств Застройщиком не требуется.

5.4. Обязанность действовать разумно и добросовестно при передаче Объекта долевого строительства в равной мере распространяется как на Застройщика, так и на Участника.

5.5. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику Инструкцию по эксплуатации.

1. **ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ**
   1. Договор и право собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, в соответствии с Применимым правом, подлежат Государственной регистрации.
   2. Стороны обязуются подать документы в орган, осуществляющий Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним и совершить все прочие необходимые действия для проведения Государственной регистрации Договора, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента подписания Сторонами Договора.
2. **ГАРАНТИИ**
   1. Застройщик гарантирует, что в процессе исполнения Договора имущественные права на Объект долевого строительства не будут закреплены за иными лицами, за исключением уступки прав по Договору Участником долевого строительства третьему лицу в порядке, предусмотренном Договором.
   2. Гарантийный срок на МКД составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента подписания первого документа, подтверждающего передачу любого из объектов долевого строительства МКД.

7.2.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав МКД и не входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года и начинает исчисляться со дня подписания документа, подтверждающего передачу любого из объектов долевого строительства МКД.

**7.3.** Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет и исчисляется с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи, либо с момента составления и подписания Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в случае и в порядке, предусмотренном в п. 5.2.7 Договора.

7.3.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта долевого строительства составляет 3 (три) года и начинает исчисляться со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи, либо с момента составления и подписания Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в случае и в порядке, предусмотренном в п. 5.2.7 Договора.

7.4. Указанный в п. 7.2 и 7.3 Договора гарантийный срок не распространяется на оконные и балконные конструкции, витражное остекление, балконное остекление, санфаянс, дверные блоки, фурнитуру оконных, витражных, балконных конструкций, витражного и балконного остекления, дверных конструкций и отделочные материалы, применяемые при строительстве МКД и (или) Объекта долевого строительства, на которые заводом - производителем (изготовителем) и (или) Применимым правом установлены иные гарантийные сроки. В случае отсутствия установленных гарантийных сроков и/или истечения гарантийных сроков на момент подписания Сторонами Акта приема-передачи, либо на момент составления и подписания Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в случае и в порядке, предусмотренном в п. 5.2.7 Договора (в том числе когда гарантийный срок на момент передачи менее 12 (двенадцати) месяцев), гарантийный срок на оконные и балконные конструкции, балконное остекление, санфаянс, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций составляет 12 месяцев с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи, либо с момента составления и подписания Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в случае и в порядке, предусмотренном в п. 5.2.7 Договора.

7.4.1. Не является гарантийным случаем нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, витражей, балконов, 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 царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

* 1. Если Участник, после принятия Объекта долевого строительства (с момента подписания Акта приема-передачи, либо с момента составления и подписания Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи в случае и в порядке, предусмотренном в п. 5.2.7 Договора) выявил недостатки Объекта долевого строительства, Участник обязан немедленно (но в любом случае не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента выявления недостатка (ов)) в произвольной письменной форме сообщить Застройщику об обнаружении соответствующих недостатков.
  2. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, Проектной документации, требований Применимого права и иных обязательных к соблюдению требований, приведшим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для его использования по назначению, Участник вправе потребовать от Застройщика исключительно безвозмездного устранения выявленных недостатков в разумный срок, но не менее 45 (сорока пяти) календарных дней, с момента получения Застройщиком от Участника требования о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства. Требование о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства должно:
     1. быть составлено в произвольной письменной форме и подписано Участником лично, либо представителем по доверенности, удостоверенной нотариусом, содержащей соответствующие полномочия;
     2. быть направлено Застройщику по электронной почте, указанной в п. 13.11.1 Договора и любым возможным способом доставлено в офис Застройщика;
     3. содержать информацию о выявленном несоответствии, недостатке качества Объекта долевого строительства со ссылкой на положение Договора и (или) на положение Проектной документации и (или) на норму Применимого права и (или) градостроительных и технических регламентов, а также иных обязательных требований, по отношению к которым выявлено несоответствие;
     4. Требование о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства, несоответствующее по форме и содержанию условиям, указанных в п. 7.6.1 и 7.6.2 считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником;
  3. В случае наступления обстоятельств, указанных в п. 7.5 и 7.6, Застройщик обязан:

7.7.1. в течение 5 (пяти) рабочих дней, с момента получения письменного сообщения об обнаружении недостатков Объекта долевого строительства или требования о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства, направить своего надлежащим образом уполномоченного представителя для целей установления факта и исследования причин образования недостатка и составления дефектной ведомости, с указанием недостатков Объекта долевого строительства и сроков их устранения;

7.7.2. Застройщик устраняет недостатки Объекта долевого строительства в течение 45 (сорока пяти) календарных дней с момента получения письменного сообщения об обнаружении недостатков Объекта долевого строительства или требования о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства;

7.7.2.1. Если возможность устранения недостатков связана с необходимостью наступления сезонных условий, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий;

7.7.2.3. Если Участник не обеспечил Застройщику доступ в Объект долевого строительства для целей установления факта и исследования причин образования недостатка и составления дефектной ведомости, а впоследствии для устранения недостатков, Застройщик не считается нарушившим (просрочившим) обязательство по устранению недостатков, а срок устранения недостатков Застройщиком увеличивается на период не предоставления Участником Застройщику доступа в Объект долевого строительства;

* 1. Для целей Договора Стороны согласовывают, что уклонением Застройщика от устранения недостатков Объекта долевого строительства признается:
     1. уклонение от составления дефектной ведомости (не направление своего представителя для фиксации недостатков, немотивированный отказ представителя Застройщика от подписания дефектной ведомости), если такое уклонение продолжается в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения Застройщиком от Участника письменного сообщения обнаружении недостатков Объекта долевого строительства или требования о безвозмездном устранении недостатков Объекта долевого строительства;
     2. нарушение Застройщиком срока устранения недостатков, указанных в дефектной ведомости, более чем на 30 (тридцать) календарных дней;
  2. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства и не обязан устранять соответствующие недостатки, если они произошли вследствие:
     1. нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
     2. нарушения Участником требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;
     3. ненадлежащего ремонта Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, проведенного Участником или привлеченными Участником третьими лицами;
     4. нарушения Участником правил и условий, обязательных к исполнению, предусмотренных Инструкцией по эксплуатации;
     5. ненадлежащей эксплуатации МКД, в том числе Объекта долевого строительства, со стороны управляющей компании, эксплуатирующей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, или иного лица, уполномоченного собственниками МКД выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также обеспечивающих снабжение МКД коммунальными ресурсами;
     6. Условия, указанные в п. 7.9.2 и 7.9.4 Договора распространяется на всех лиц, фактически проживающих, зарегистрированных в Объекте долевого строительства, а также на лиц, которым Участником предоставлен доступ к нахождению в Объекте долевого строительства;
  3. Стороны пришли к соглашению, что под существенным нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства, понимается непригодность Объекта долевого строительства в целом, либо каких-либо из помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, что определяется по критериям, установленным Применимым правом.
  4. Инструкцией по эксплуатации, предусмотрено, что Участник долевого строительства обязан за свой счет производить сервисное обслуживание оконных, витражных и балконных конструкций. В случае, установления факта неосуществления (несвоевременного осуществления) Участником, указанного сервисного обслуживания, с момента установления соответствующего факта гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.
  5. Требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства могут быть предъявлены Застройщику при условии, если такое качество выявлено в течение Гарантийного срока, установленного Договором.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**
   1. Риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства с момента подписания Акта приема-передачи переходит от Застройщика к Участнику, либо с момента составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Объекта долевого строительства, в соответствии с п. 5.2.7 Договора.
   2. Участник строго запрещается проведение каких-либо работ, связанных с реконструкцией, изменением планировки или оборудования Объекта долевого строительства, до государственной регистрации своего права собственности на Объект долевого строительства. При нарушении данного обязательства Участник обязан выплатить Застройщику штраф в размере 10 % (десяти процентов) от Цены Договора в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения соответствующего требования от Застройщика.
   3. В случае неисполнения или исполнения ненадлежащим образом обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или исполнившая свои обязательства ненадлежащим образом, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и Применимым правом неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки по требованию другой Стороны.
   4. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
2. **УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ**
   1. Участник вправе уступить права требования по Договору третьему лицу, за исключением, указанным в п. 9.5 Договора, только после уплаты Участником Застройщику Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, при условии, что Участник осуществит уступку прав требований по Договору с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.
   2. Участник обязан предварительно, не позднее, чем за 5 (пять) календарных дней, в произвольной письменной форме уведомить Застройщика о своем намерении произвести уступку прав требования по Договору, а также сообщить Застройщику о совершенной уступке не позднее чем через 5 (пять) календарных дней со дня Государственной регистрации соглашения об уступке прав требования по Договору, с обязательной передачей Застройщику копии соответствующего соглашения с отметкой о Государственной регистрации.
   3. Если Застройщик не был письменно уведомлен Участником о состоявшемся переходе (уступке) прав требований по Договору к третьему лицу, исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору. Участник обязан возместить Застройщику убытки, причиненные Застройщику в связи с исполнением обязательства ненадлежащему кредитору.
   4. Передача прав и обязанностей по Договору при одновременном переводе долга на нового участника долевого строительства производится на основании соглашения, подписываемого Застройщиком, выбывающим и новым участником долевого строительства.
   5. Уступка прав требований по Договору, в том числе передача Участником в залог прав требования по Договору к Застройщику, получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций, предусмотренных Договором и (или) Применимым правом (в том числе, но не ограничиваясь: за нарушение Застройщиком срока передачи Объекта долевого строительства Участнику, срока устранения недостатков Объекта долевого строительства, штрафа за неудовлетворение требований потребителя, проценты за пользование денежными средствами Участника), отдельно от уступки прав требования получения Объекта долевого строительства запрещена.
   6. Участник, совершивший уступку права требования получения неустойки (пени) и иных штрафных санкций по Договору, не в соответствии и (или) с нарушением положений п. 9.5. Договора, в случае получения письменно оформленного требования от Застройщика, обязан, в течение 10 (десяти) рабочих дней, оплатить Застройщику штраф в размере 30 (Тридцать) процентов от Цены Договора.
   7. Застройщик вправе уступить свои права и обязательства по Договору в случае перехода прав на Участок к другому лицу. При этом Участник дает свое согласие на любую форму перехода прав Застройщика на Участок к другому лицу. В случае наступления, указанных в настоящем пункте Договора обстоятельств, Стороны подпишут соглашение о перемене лиц в обязательстве по Договору в соответствии с Применимым правом.
3. **ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ**
   1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств природного, техногенного либо социального характера, возникших после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе: наводнение, пожар, землетрясение и иные явления природы, а также войны, военные действия, гражданские волнения, техногенные катастрофы, действия (бездействия) органов государственной власти и органов местного самоуправления, другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон. Наличие и продолжительность обстоятельств непреодолимой силы подтверждается письменным свидетельством Государственных органов, уполномоченных на выдачу соответствующих свидетельств, в том числе Торгово-промышленной палатой Российской Федерации.
   2. Срок выполнения Сторонами своих обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют обстоятельства, указанные в п. 10.1 Договора, включая время на устранение их последствий.
   3. В случаях, когда указанные в п. 10.1 Договора обстоятельства и их последствия продолжают действовать более 3 (трех) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых, альтернативных и реальных способов исполнения Договора.
4. **РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**
   1. Договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным Договором и Применимым правом.
   2. Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон. При этом отношения Сторон, связанные с расторжением Договора, определяются условиями соглашения о расторжении Договора.
   3. Основания, порядок и последствия расторжения Договора по инициативе одной из Сторон определяются в соответствии с Применимым правом.
5. **ОБРАБОТКА ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ**
   1. Подписанием Договора Участник долевого строительства выражает безусловное согласие Застройщику на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку своих персональных данных, перечень которых определен Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе, но не исключительно, фамилии, имени, отчества; даты и места рождения; паспортных данных; поле; гражданстве; сведений о внешности (фотография), адресе регистрации по месту жительства и адресе фактического проживания; номеров телефона; адресе электронной почты, иных сведений, которые могут быть использованы при заключении и исполнении Договора.
   2. Участник долевого строительства выражает согласие Застройщику на обработку своих персональных данных любыми способами, предусмотренными действующим законодательством, такими как сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление и уничтожение персональных данных.
   3. Согласие на обработку персональных данных действительно в течение всего срока действия Договора и пяти лет после исполнения или расторжения Договора.

**13. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**13.1**. Договор считается заключенным со дня Государственной регистрации и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

**13.2**. Переговоры и документы, предшествующие подписанию Договора, считаются недействительными в случае их расхождения с Договором

**13.3.** Заголовки статей и пунктов Договора приводятся лишь для удобства и не влияют на толкование Договора.

* 1. Договор составлен на русском языке, в количестве, соответствующем количеству лиц, подписавших Договор, и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

13.4.1. Изменения и (или) дополнения, вносимые сторонами в Договор действительны, и являются неотъемлемыми частями Договора с момента письменного оформления и подписания сторонами документа, подтверждающего внесение сторонами соответствующих изменений и (или) дополнений в Договор. Все дополнительные соглашения к Договору подлежат Государственной регистрации, если иное не предусмотрено Применимым правом.

* 1. Все уведомления, подтверждения, согласия, предупреждения или иные документы, подлежащие отправке и вручению в соответствии с условиями Договора, должны быть составлены в письменной форме и отправлены способом, позволяющим подтвердить получение отправления, по адресу соответствующей Стороны, указанному в Договоре. В случаях, предусмотренных Договором и (или) Применимым правом, документация должна быть направлена только способом, указанным в Договоре и (или) Применимом праве.
  2. В случае возврата Застройщику корреспонденции и уведомления о вручении с отметкой о выбытии адресата, об отказе адресата от получения корреспонденции, либо с иной отметкой, свидетельствующей о невозможности вручения почтового отправления Участнику, соответствующая корреспонденция считается доставленной Участнику, а Участник долевого строительства уведомленным по истечении 5 (пяти) дней со дня направления Застройщиком указанного уведомления Участнику.
  3. В случае изменения почтового адреса и (или) банковских реквизитов, Сторона, почтовый адрес и (или) банковские реквизиты которой были изменены, обязана в течение 5 (пяти) календарных дней со дня такого изменения направить другой Стороне соответствующее уведомление с указанием нового почтового адреса и (или) банковских реквизитов.
  4. Обязанность Стороны по перечислению денежных средств другой Стороне, исполненная по прежним банковским реквизитам до получения от другой Стороны уведомления об изменении банковских реквизитов, считается надлежащим образом исполненной.
  5. Все споры, разногласия и требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе связанные с его заключением, изменением, исполнением, нарушением, расторжением и прекращением, Стороны разрешают путем проведения переговоров.

13.9.1. Сторона, полагающая, что ее права нарушены или оспариваются другой Стороной, обязана направить другой Стороне письменную претензию. Сторона, получившая претензию, обязана ее рассмотреть и направить ответ на претензию в течение одного месяца со дня получения претензии.

13.9.2. Стороны договариваются о том, что порядок, установленный настоящим пунктом, является обязательным досудебным порядком урегулирования спора.

* 1. При невозможности урегулирования разногласий Сторон переговорным путем, спор передается на рассмотрение суда в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.
  2. Сторонами согласованы следующие адреса доставки корреспонденции:
     1. Для направления корреспонденции в адрес Застройщика: Почтовый адрес: 614046, Российская Федерация, Пермский край, город Пермь, улица Водопроводная 3-я, дом № 5а, офис № 1.
     2. Для направления корреспонденции в адрес Участника: Почтовый адрес: Российская Федерация, ?**.**
  3. Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:
  4. – Описание МКД и Объекта долевого строительства;
  5. – Ситуационный план Объекта долевого строительства.

1. **АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

14.1. Застройщик: **Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Окулова 28»**, юридический адрес (почтовый адрес): 614046, Российская Федерация, Пермский край, город Пермь, улица Водопроводная 3-я, дом № 5а, офис № 1, ОГРН 1215900021798, ИНН/КПП 5903151401/590301001, расчетный счет в ВОЛГО-ВЯТСКОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК ИНН 7707083893, № 4070 2810 7497 7005 2057, БИК 042202603, кор. счет 30101810900000000603, электронная почта okulova28@list.ru.

Директор ООО СЗ «Окулова 28»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Е.В. Лялин/

м.п.

14.2. Участник: ?

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(Фамилия Имя Отчество прописью полностью, подпись)

**Приложение № 1**

**к договору участия в долевом строительстве № ? от ?**

Описание МКД и Объекта долевого строительства

Основные характеристики МКД

* Расположение: Российская Федерация, Пермский край, Пермский городской округ, город Пермь, улица Окулова, дом № 28
* Вид: Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой.
* Функциональное назначение: Здание жилое многоквартирное с подземной автостоянкой, кладовыми, встроенно-пристроенными помещениями. Встроенные помещения предусмотрены, в соответствии с основными видами разрешенного использования земельного участка, установленными градостроительным планом земельного участка.
* Количесто этежей: 7 (в том числе подземный этаж 1).
* Количество секций: 1.
* Общая площадь многоквартирного дома: 5278,6 кв. м.
* Общая проектная площадь жилых помещений/квартир (с учетом лоджий, веранд, балконов с понижающими коэффициентами, установленными Применимым правом): 2749,5 кв. м.
* Общая проектная площадь нежилых помещений (в том числе встроенные помещения, кладовые, машиноместа): 733,40 кв. м.
* Количество машино-мест в подземной автостоянке: 10.
* Уровень ответственности: II (нормальный).
* Класс энергетической эффективности: «А+», сейсмостойкость: территория не сейсмична по карте ОСР-2015-А (5 баллов).
* Степень огнестойкости: II.
* Класс конструктивной пожарной опасности: С0.
* Конструктивная схема здания: монолитный каркас.
* Материал наружных стен и каркаса Объекта: С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

1 этаж кирпич керамический полнотелый, стены выше первого этажа кирпич керамический пустотелый, стены ниже отмостки и стены автостоянки монолитные железобетонные.

Материал перекрытий: монолитные железобетонные плиты толщиной 200мм.

* Отделка фасадов и остекление:

- 1 этаж навесной вентилируемый фасад, с применением керамического гранита (или аналог).

- выше первого этажа система тонкослойная штукатурка типа Cerezit.

- окна: профиль – ПВХ пятикамерный профиль толщиной 70 мм с режимом микропроветривания.

Заполнение — 2-х камерный стеклопакет энергосберегающий с приточным клапаном Air-Box Comfort (без фрезеровки окна).

- лоджии: профиль – алюминий НГ. Заполнение – одинарное остекление. Открывание — распашное. Жалюзийные решетки — металлические оцинкованные полимерокрашенные.

**Описание Объекта долевого строительства**

**Объект долевого строительства будет передан Участнику в следующем состоянии:**

*Ограждающие конструкции:*

* *Стены наружные – на первом этаже без внутренней отделки, из кирпича керамического полнотелого, выше первого этажа без внутренней отделки, из кирпича керамического пустотелого.*
* *Перегородки, отделяющие Объект долевого строительства от прочих Объектов долевого строительства и (или) технических помещений МКД и (или) мест общего пользования МКД - кирпич керамический пустотелый - 250 мм с выравнивающей штукатуркой.*
* *Перегородки внутри Объекта долевого строительства: – без чистовой отделки гидрофобизированные (влагостойкие) пазогребневые полнотелые плиты – 100мм, устанавливаемые Застройщиком, в соответствии с Проектной документацией.*
* *Пол – монолитная железобетонная плита 200мм, шумоизоляция 10мм, цементно-песчаная стяжка 90мм.*

*Заполнение световых проемов:*

* *Витражи – из алюминиевого профиля с заполнением из двухкамерного стеклопакета.*
* *Входная дверь – остекление дверей двухкамерные стеклопакеты из закаленного стекла.*
* *Внутренние двери - не предусмотрены Проектной документацией и не устанавливаются.*

*Внутренние инженерные системы:*

* *Монтаж системы отопления в соответствии с Проектной документацией;*
* *Монтаж стояков системы горячего и холодного водоснабжения в соответствии с Проектной документацией, без установки оконечных приборов;*
* *Монтаж стояков системы канализации в соответствии с Проектной документации, без установки оконечных приборов;*
* *Установка электрощита внутри Объекта долевого строительства. Монтаж электрической разводки внутри Объекта долевого строительства, в соответствии с Проектной документацией.*
* *Монтаж инфраструктуры для подключения Объекта долевого строительства к услугам доступа в Интернет, Телевидения и Телефонии до распределительного щита, расположенного в вестибюле на 1 этаже МКД. Монтаж разводки инфраструктуры для подключения Объекта долевого строительства к услугам доступа в Интернет, Телевидения и Телефонии внутри Объекта долевого строительства и от распределительного щита до Объекта долевого строительства выполняется Участником самостоятельно или привлеченными Участником третьими лицами, за счет Участника.*
* *Отделка Объекта долевого строительства, равно как и любые работы, не предусмотренные настоящим Приложением к Договору и Проектной документацией, не выполняются Застройщиком и производятся Участником самостоятельно, после передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику или привлеченными Участником третьими лицами, за счет Участника. Отделочные работы, равно как и любые работы, не предусмотренные настоящим Приложением к Договору и Проектной документацией выполняемые Участником или третьими лицами, привлеченными Участником, должны производиться с соблюдением строительных, технических, санитарных, экологических, противопожарных требований и норм.*

ПОДПИСИ СТОРОН

Директор ООО СЗ «Окулова 28»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Е.В. Лялин/

м.п.

Участник: ?

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

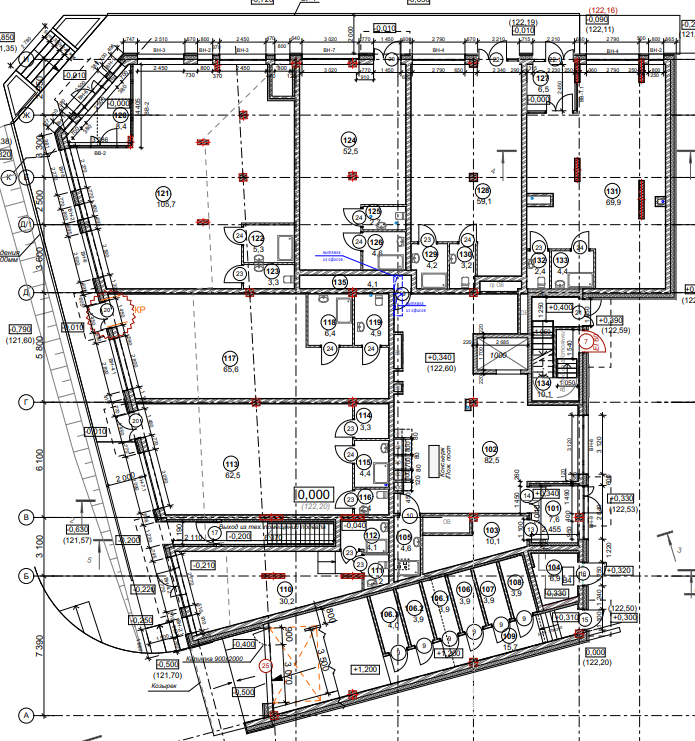
(Фамилия Имя Отчество прописью полностью, подпись)

**Приложение № 2**

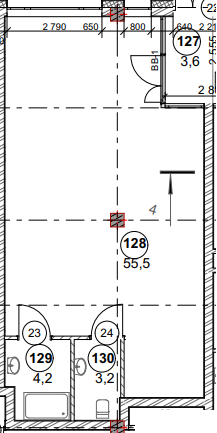
**к Договору участия в долевом строительстве   
от ? года**

**Ситуационный план Объекта долевого строительства**

План 1 этажа МКД, на котором находится Объект долевого строительства



План Объекта долевого строительства



|  |  |
| --- | --- |
| ? | - Общая проектная площадь Объекта долевого строительства (кв. м.) |
| ? (?)  (в соответствии с проектной декларацией, **размещенной в Единой системе жилищного строительства** условный номер ?)  (в соответствии с экспликацией Проектной документацией условный номер встроенного помещения № ?) | - Условный номер Объекта долевого строительства. Стороны принимают во внимание, что номер Объекта долевого строительства является условным и может быть изменен при кадастровом учете МКД и Объекта долевого строительства. |

Объект долевого строительства включает в себя помещения № ? , в соответствии с экспликацией встроенного помещения № ? Проектной документации.

В случае наличия на Плане этажа, на котором находится Объект долевого строительства и Плане Объекта долевого строительства обозначений, унитазов, умывальников, раковин, заполнения дверных проемов, элементов встроенных шкафов и антресолей, мебели и элементов интерьера, данные обозначения будут носить условный характер и не будут создавать для Застройщика каких-либо обязательств по установке и (или) поставке и (или) расположению указываемых предметов.

Изменение мест расположения мокрых зон и (или) стояков в Объекте долевого строительства не является для Сторон существенным условием Договора и основанием для отказа Участника от подписания Акта приема-передачи.

Характеристики Объекта долевого строительства:

* Местонахождение Объекта долевого строительства: Российская Федерация, Пермский край, Пермский городской округ, город Пермь, улица Окулова, дом № 28.
* Назначение Объекта долевого строительства: встроенное помещение, нежилого назначения.
* Этаж (номер), на котором находится Объект долевого строительства: 1 (первый).
* Условный номер Объекта долевого строительства: ? (?).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Наименование частей Объекта долевого строительства на плане (графическом изображении Объекта долевого строительства)* | *Назначение частей Объекта долевого строительства* | *Площадь, Объекта долевого строительства в соответствии с данными Проектной документации* |
| *Рабочее помещение* | *Основное помещение* | ***?*** |
| *Су* | *Помещение вспомогательного использования* | ***?*** |
| *ПУИ* | *Помещение вспомогательного использования* | ***?*** |
| *Гардероб (при наличии)* | *Помещение вспомогательного использования* | ***?*** |

Стороны принимают во внимание, что номер Объекта долевого строительства является условным и может быть изменен при кадастровом учете МКД и (или) Объекта долевого строительства.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства в соответствии с Проектной документацией составляет ? **(?)** кв. м. Общая проектная площадь Объекта долевого строительства определяется, как сумма площадей всех помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, в том числе площади помещений основного и вспомогательного использования, определенная на основании данных Проектной документации.

ПОДПИСИ СТОРОН

Директор ООО СЗ «Окулова 28»

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Е.В. Лялин/

м.п.

Участник: ?

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(Фамилия Имя Отчество прописью полностью, подпись)