

ДОГОВОР № ____/____
участия в долевом строительстве жилого комплекса
по ул. Магистральная, 86 б в Кировском районе г. Перми
(Жилой комплекс «SREDA»)

Город Пермь Пермского края
_____ _____ две тысячи двадцать _____ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СитиСтрой», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и **Фамилия Имя Отчество**, именуемый (именуемая, именуемые) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. «Застройщик» - Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СитиСтрой», сокращенное наименование: ООО СЗ «СитиСтрой», дата регистрации: 28.11.2006, ОГРН 1065904126529, ИНН 5904153659.

Застройщик ведет строительство Объекта строительства с соблюдением требований Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Земельный участок, на котором ведется строительство Объекта строительства, кадастровый номер 59:01:000000:87789, площадь 26 154,00 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, по адресу: Пермский край, г. Пермь, Кировский район, ул. Магистральная, 86 б, принадлежит Застройщику на праве аренды по договору аренды земельного участка, приобретаемого на торгах в форме аукциона, для строительства № 050-20Т, дата гос.регистрации 19.02.2021, срок аренды до 10.06.2026 года. Собственник земельного участка - муниципальное образование город Пермь.

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

Вся информация, подлежащая обязательному раскрытию Застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ, в том числе разрешение на строительство Объекта строительства и проектная декларация Объекта строительства, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства Объекта строительства (по тексту – Проектная декларация), размещена Застройщиком в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте по адресу наш.дом.рф (далее – сайт наш.дом.рф).

1.2. «Объект строительства» – «Жилой комплекс по ул. Магистральная, 86 б в Кировском районе г. Перми». Коммерческое обозначение, индивидуализирующее Объект строительства: Жилой комплекс «SREDA».

1.3. Основные характеристики Объекта строительства:

Вид	Многоквартирный дом
Назначение	Жилое
Этажность	6
Количество этажей	7 (в т. ч. подземных: 1)
Общая площадь дома	31 333,9 кв.м
Материал наружных стен и каркаса объекта	Конструктивная система жилого дома поперечно-стенная с поперечными несущими стенами и продольными самонесущими стенами. Стены наружные - сборные железобетонные трехслойные с утеплителем
Материал поэтажных перекрытий	Сборные железобетонные многопустотные плиты
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	5 и менее баллов

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Назначение	Жилое помещение
Вид жилого помещения	Квартира
№ этажа, на котором расположен Объект долевого строительства	

Условный № в соответствии с проектной декларацией	
Жилая площадь, м2 *	
Общая площадь, м2**	
Общая приведенная площадь, м2 ***	
Количество комнат, шт.	
Площадь комнат, м2	
Количество вспомогательных помещений, шт.	
Площадь вспомогательных помещений, в том числе:	
Площадь кухни, м2	
Площадь санузла, м2	
Площадь лоджии (с понижающим коэф.), м2	

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

** «Общая площадь» - согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

*** «Общая приведённая площадь» - указывается в Договоре при наличии балкона/лоджии и включает в себя Общую площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджии с понижающим коэффициентом 0.5, балконов – 0.3, определяется по внутренним поверхностям наружных стен Многоквартирного дома и межквартирных стен. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен о том, что оплачиваемая им площадь балкона/лоджии (при наличии таковых в составе Объекта долевого строительства), предусмотренная проектной документацией, включенная в общую приведенную площадь, в соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации не будет включена в фактическую Общую площадь Объекта долевого строительства при проведении кадастровых работ на Объекте строительства и регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

Жилая, общая и общая приведенная (при наличии лоджии/балкона) площади Объекта долевого строительства являются проектными (планируемыми) и подлежат уточнению после проведения кадастровых работ на Объекте строительства. В случае, если по окончании строительства по результатам проведения кадастровых работ будет установлено изменение общей площади/общей приведенной площади Объекта долевого строительства, такие изменения отражаются в передаточном акте.

Адрес Объекта строительства, указанный в настоящем Договоре, является строительным адресом и может быть изменен Застройщиком как путем изменения наименования элемента улично-дорожной сети, так и путем изменения нумерации объекта адресации, в том числе путем добавления/исключения дробного числительного, буквенного индекса.

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

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

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

1.6. «**Срок строительства**» (срок, до истечения которого Застройщик обязан построить Объект строительства и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию) – **1 квартал 2025 года**. Допускается отступление от указанного срока в сторону увеличения не более чем на 3 месяца, а также досрочное окончание строительства Объекта строительства, что не является изменением предусмотренного Договором срока строительства и не влечет обязанности Застройщика направить Участнику долевого строительства предложение об изменении Договора в порядке, предусмотренном пунктом 4.1.6 Договора.

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

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

1.9. «**Техническая документация**» – предусмотренная законодательством РФ проектная и иная документация,

необходимая для создания и ввода в эксплуатацию Объекта строительства.

1.10. **«Фактическая площадь»** - площадь Объекта долевого строительства, установленная по результатам кадастровых работ.

Стороны договорились, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по строительным нормам и правилам отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий, толщины стен и перегородок по проектной документации и иными объективными факторами, связанными с технологиями ведения строительства, фактические площади могут отличаться от проектных (планируемых) площадей, указанных в п. 1.4 настоящего Договора.

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

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

Фактическая общая площадь Объекта долевого строительства указывается в передаточном акте и будет содержаться в выписке из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на Объект долевого участия.

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

1.12. **«Уполномоченный банк», «Эскроу-агент»** - БАНК ВТБ (ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО), сокращенное наименование: БАНК ВТБ (ПАО), адрес места нахождения: 191144, г Санкт-Петербург, пер Дегтярный, д. 11 литер А, почтовый адрес: 109147, г. Москва, ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, адрес электронной почты: info@vtb.ru, номер телефона: 8 (800) 100-24-24 (бесплатный звонок по России), 1000 (бесплатно для абонентов Tele2, МераФон, Билайн, МТС, ВТБ Мобайл).

2. Предмет договора

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

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

2.3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с настоящим Договором, включая все приложения к Договору, а также с документацией, касающейся создания Объекта долевого строительства и Объекта строительства, в том числе разрешением на строительство, проектной документацией на Объект строительства и Объект долевого строительства, планом (планировкой) Объекта долевого строительства и поэтажным планом, информацией о местах размещения общего имущества в многоквартирном доме, правоустанавливающими документами на земельный участок и иными документами, размещенными Застройщиком в соответствии с требованиями Закона № 214-ФЗ. Участнику долевого строительства содержание указанных документов понятно. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен, что подтверждает подписание настоящего Договора с проектом и проектными решениями в отношении Объекта строительства и Объекта долевого строительства, в том числе с устройством/размещением инженерных коммуникаций (сетей), механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в т. ч. с использованием которого осуществляется потребление коммунальных услуг. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что до его сведения доведена вся информация, необходимая для правильного выбора Объекта долевого строительства.

2.4. Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника долевого строительства на преобразование любым способом, в том числе путем разделения, выделения, объединения, перераспределения земельного участка/земельных участков, на котором/которых ведется строительство, в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Объекта строительства и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока,

телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов). Участник долевого строительства дает согласие на установление обременений в виде сервитута в пользу третьих лиц для прокладки инженерных сетей, а также на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных со снятием с кадастрового учета и постановкой на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, государственной регистрацией прав на вновь образованные земельные участки, передачей земельного участка (прав на него) в залог Уполномоченному банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного Уполномоченным банком Застройщику на строительство Объекта строительства по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению земельным участком.

2.5. Участнику долевого строительства разъяснено и понятно, он согласен с тем, что информация об Объекте строительства, размещаемая в сети Интернет по заказу Застройщика, носит исключительно ознакомительный характер. Представленные графические изображения, в том числе 3D-визуализации Объекта строительства, придомовой территории, объектов жилой и коммерческой недвижимости являются ориентировочными и могут отличаться от фактических проектных решений, реализуемых Застройщиком. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию в соответствии с действующим законодательством.

2.6. Участник долевого строительства уведомлен о том, что указанные в п. 1.1 настоящего Договора права (право аренды) на земельный участок с кадастровым номером 59:01:0000000:87789, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Пермь, Кировский район, ул. Магистральная, 86 б, могут быть переданы Застройщиком в залог Уполномоченному банку в обеспечение возврата целевого кредита, предоставленного банком Застройщику на строительство (создание) Объекта строительства. При этом получение согласия Участника долевого строительства на передачу земельного участка в залог банку не требуется (часть 7 статьи 13 Закона № 214-ФЗ).

Информация о целевом кредите, в том числе информация, позволяющая идентифицировать кредитора, о сумме кредита, сроке исполнения обязательств Застройщика в соответствии с договором кредита (займа), а также о передаче в залог Уполномоченному банку земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта строительства, размещается Застройщиком на сайте наш.дом.рф в установленном законом порядке.

2.7. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3. Цена Договора и порядок расчетов

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

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

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

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

3.3. Оплата цены Договора производится только после государственной регистрации настоящего Договора органом регистрации прав путем внесения денежных средств на счет эскроу.

В соответствии с Законом № 214-ФЗ Застройщик, выступающий в роли Бенефициара, и Участник долевого строительства, выступающий в роли Депонента, договорились использовать для расчетов по настоящему Договору счет эскроу, открытый в Уполномоченном банке, указанном в пункте 1.12 настоящего Договора (Банк ВТБ (ПАО)).

Бенефициар и Депонент, действующие каждый от своего имени и в своих интересах, в настоящем Договоре предлагают (адресуют оферту) Уполномоченному банку заключить трехсторонний договор счета эскроу на условиях следующих документов, составляющих договор счета эскроу в качестве его неотъемлемых частей:

- Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в Банке ВТБ (ПАО), открытом для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) и размещенных на официальном интернет-сайте Банка ВТБ (ПАО) по адресу www.vtb.ru (далее – Правила);
- настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном действующим законодательством порядке, в части условий, необходимых для открытия и совершения операций по счету эскроу и исполнения договора счета эскроу и Индивидуальных условий (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом).

Подписывая настоящий Договор и Индивидуальные условия (в случае их подписания Бенефициаром и Депонентом), Бенефициар (Застройщик) и Депонент (Участник долевого строительства) выражают свое намерение считать себя заключившими договор счета эскроу в случае принятия (акцепта) Банком ВТБ (ПАО) оферт Бенефициара и Депонента путем открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу в порядке, предусмотренном Правилами, не позднее 10 дней с даты получения настоящего Договора, заключенного (зарегистрированного) в установленном

законодательством порядке; а также о том, что договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия Банком ВТБ (ПАО) счета эскроу на имя Депонента.

В случае отказа эскроу-агента (Уполномоченного банка) от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона № 214-ФЗ.

3.3.1. Депонент: Фамилия Имя Отчество.

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «СитиСтрой».

Депонируемая сумма: 0 000 000 (___) рублей.

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

3.3.3 Основанием перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы является предоставление Застройщиком Уполномоченному банку (эскроу-агенту) разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства. Средства со счета эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Уполномоченном банке, указанном в п.1.12 настоящего Договора.

Основаниями прекращения договора счета эскроу являются:

- перечисление Застройщику либо направление на погашение задолженности Застройщика (бенефициара) по целевому кредиту, предоставленному Уполномоченным банком, депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с целями договора счета эскроу;

- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом №214-ФЗ;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

3.6. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа в счет оплаты цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику предусмотренную Законом № 214-ФЗ неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

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

3.9. В случае, если по результатам кадастровых работ в отношении Объекта долевого строительства значение отклонения фактической Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии) от проектной (планируемой), указанной в п. 1.4 настоящего Договора, составит более 0.5 м2, цена Договора подлежит изменению путем заключения соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору, подлежащего государственной регистрации в установленном порядке. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости заключения такого дополнительного соглашения.

При значении отклонения фактической Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии) от проектной 0.5 м2 и менее Цена Договора изменению не подлежит.

Расчет измененной цены Договора производится Застройщиком исходя из фактической Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии) Объекта долевого строительства, определяемой в соответствии с Паспортом объекта недвижимости на Объект строительства. В расчет измененной цены Договора не включается стоимость площади, при которой цена Договора не подлежит изменению (0.5 м2 и менее).

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

3.10. В случаях, указанных в п.3.9 Договора, при отклонении фактической Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии) от проектной (планируемой) в сторону уменьшения Застройщик возвращает Участнику долевого строительства часть денежных средств, уплаченных в счет цены Договора. В случае отклонения фактической Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии) от проектной (планируемой) в сторону увеличения Участник долевого строительства производит дополнительное перечисление денежных средств Застройщику.

Расчеты по соглашению об изменении цены Договора производятся в порядке и в сроки, предусмотренные дополнительным соглашением об изменении цены Договора, после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

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

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Построить Объект строительства и обеспечить его ввод в эксплуатацию с соблюдением требований законодательства РФ.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Застройщик вправе:

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

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

4.2.3. Вносить без согласия/уведомления Участника долевого строительства изменения в условную нумерацию помещений (квартир) в Объекте строительства, в Техническую документацию Объекта строительства, в том числе, но не ограничиваясь: в части замены строительных материалов и/или оборудования на аналогичное (эквивалентное) по качеству, изменения общей площади/общего объема/размера/состава/назначения общего имущества Объекта строительства при условии, что Объект строительства в целом и Объект долевого строительства в частности будут

отвечать обязательным требованиям, подтверждением чего будет являться разрешение на ввод Объекта строительства в эксплуатацию. Участник долевого строительства понимает, что такие изменения не являются нарушением условий Договора, либо нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства, либо недостатками, приводящими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иными недостатками, делающими его непригодным для использования.

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

4.2.5. Досрочно исполнить обязательства по передаче Объекта долевого строительства без необходимости получения согласия Участника долевого строительства.

4.2.6. По своему усмотрению в целях ознакомления Участника долевого строительства с информацией и документами, связанными со строительством Объекта строительства, но не являющимися обязательными для раскрытия на сайте наш.дом.рф, размещать их в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте застройщика «МЕГАПОЛИС», в группу которого входит Застройщик, по адресу mega.perm.ru.

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

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

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

4.3. Участник долевого строительства обязан:

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

До получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию Участник долевого строительства вносит денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в Уполномоченном банке (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом №214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром (Застройщиком), Депонентом (Участником долевого строительства) и Эскроу-агентом (Уполномоченным банком).

В случае досрочного ввода Объекта строительства в эксплуатацию Участник долевого строительства при наличии у него задолженности по уплате Цены Договора обязан погасить ее в полном объеме не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

4.3.2. В разумный срок (не более 10 рабочих дней) за свой счет и своими силами осуществить государственную регистрацию настоящего Договора, возможных дополнительных соглашений к нему и права собственности на Объект долевого строительства, а также нести расходы, связанные с государственной регистрацией изменений (дополнительных соглашений) к настоящему Договору, а в случае расторжения настоящего Договора нести расходы, связанные с государственной регистрацией соглашения о расторжении настоящего Договора.

В случае если заключение Договора, в том числе дополнительных соглашений к нему, происходит посредством сервиса электронной регистрации, осуществить необходимые действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации, не позднее 7 (семи) дней с даты получения соответствующего запроса от Застройщика. В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит необходимые действия и не представит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

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

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

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

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

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

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

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

- юридические лица: Свидетельство о государственной регистрации или лист записи ЕГРЮЛ о создании, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; устав в последней редакции со всеми изменениями, документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего Договор от имени Участника долевого строительства (копии заверяются подписью единоличного исполнительного органа (генерального директора, директора и т.п.) и печатью юридического лица);
- физические лица: паспорт гражданина РФ для лиц старше 14-ти лет; свидетельство о рождении для лиц младше 14-ти лет; свидетельство о браке для лиц, состоящих в браке; свидетельство о постановке на налоговый учет (ИНН); свидетельство СНИЛС.

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

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

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

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

4.3.11. В случае направления в адрес Застройщика требования (обращения) в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, в том числе о возмещении своих расходов на устранение недостатков либо соразмерном уменьшении Цены Договора, обеспечить Застройщику (его работникам, подрядчикам) доступ к Объекту долевого строительства для составления акта осмотра в целях подтверждения наличия указанных в обращении недостатков, подлежащих устранению застройщиком, и/или для устранения выявленных недостатков. Участник долевого строительства обязан принять результат устранения недостатков и подписать соответствующий акт в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика об устранении недостатков, если иные сроки не указаны в сообщении Застройщика.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. В порядке, предусмотренном Разделом 6 настоящего Договора, заявить Застройщику требования в связи с выявлением нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в п.б.1 Договора.

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

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

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

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

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

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

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

5. Передача Объекта долевого строительства

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

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

5.2. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления Срока передачи Объекта долевого строительства направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства Объекта строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче (далее – Сообщение о готовности).

Сообщение о готовности может быть направлено Участнику долевого строительства одним из следующих способов по выбору Застройщика: по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу; вручено Участнику долевого строительства лично под расписку; в форме скан-копии по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в Договоре или в письменном заявлении Участника долевого строительства.

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

Сообщение о готовности, направленное посредством электронной почты, считается полученным Участником долевого строительства по истечении 5 (Пяти) рабочих дней с момента направления Застройщиком.

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

5.4. При обнаружении существенных нарушений требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в абзаце 2 настоящего пункта Договора, Стороны до подписания передаточного акта обеспечивают составление акта осмотра Объекта долевого строительства с участием лица, обладающего специальными познаниями и квалификацией, подтвержденной сведениями о внесении указанного лица в национальный реестр специалистов в области строительства, которое осуществляет трудовые функции на основании трудового договора, заключенного с индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, являющимися членами СРО в области строительства (далее – Специалист). В акт осмотра включается перечень выявленных существенных недостатков, подлежащих безвозмездному устранению Застройщиком в согласованный разумный срок, но не более 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты составления акта осмотра с участием Специалиста. Если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями и/или особой сложностью работ, срок устранения таких недостатков может составлять более 60 (Шестидесяти) календарных дней.

Существенными нарушениями требований к качеству признаются следующие недостатки Объекта долевого участия: недостатки, делающие Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, а также неустранимые недостатки или недостатки, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, или проявляются вновь после устранения.

5.5. Дефекты (недостатки) Объекта долевого строительства, не указанные в пп.5.4, не признаются существенными нарушениями требований к качеству и не дают Участнику долевого строительства оснований для отказа от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта. При выявлении таких дефектов Сторонами составляется акт осмотра с указанием перечня недостатков, подлежащих безвозмездному устранению Застройщиком в согласованный разумный срок, но не более 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты составления акта осмотра. Если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями и/или особой сложностью работ, срок устранения таких недостатков может составлять более 60 (Шестидесяти) календарных дней. Таким образом, выявленные дефекты подлежат устранению Застройщиком после передачи Объекта долевого строительства (подписания передаточного акта) в рамках исполнения Застройщиком гарантийных обязательств в соответствии с разделом 6 Договора.

При этом Участник долевого строительства вправе требовать указания в передаточном акте на то, что Объект долевого строительства принимается с дефектами, перечисленными в акте осмотра. При отсутствии в передаточном акте указания на наличие дефектов подписанием акта участник долевого строительства подтверждает, что качество и характеристики принимаемого Объекта долевого строительства соответствуют условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям, явные (видимые) дефекты и повреждения отсутствуют.

Наличие замечаний Участника долевого строительства к общему имуществу многоквартирного дома (Объекта строительства) не является основанием для отказа от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта.

5.6. Отказ Участника от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в случаях, указанных в пп. 5.5, признается уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта и влечет правовые последствия, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания передаточного акта в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства, за исключением указанного в пп.5.4 случая, Застройщик вправе составить односторонний передаточный акт на условиях и в порядке, предусмотренных настоящим Договором.

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

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

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

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

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

в) отказ Участника долевого строительства от подписания передаточного акта в установленный пунктом 5.3 срок, за исключением указанного в пп.5.4 случая.

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

С даты составления одностороннего передаточного акта:

- Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству;
- риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства;
- у Участника долевого строительства возникает обязанность нести все расходы, в том числе вносить жилищно-коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Объекта долевого строительства и Общего имущества Объекта строительства.

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

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

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

Соблюдение Участником долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, указанных в Инструкции по эксплуатации, является обязательным (но недостаточным) условием для признания обоснованными его возможных требований к Застройщику о безвозмездном устранении недостатков, выявленных в течение гарантийного срока.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантийные обязательства

6.1. Соответствие Объекта долевого строительства условиям настоящего Договора, проектной документации на строительство Объекта строительства, а также обязательным требованиям, в том числе технических и градостроительных регламентов (далее – требования к качеству Объекта долевого строительства, требования к качеству), признается надлежащим качеством Объекта долевого строительства.

6.2. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и понятно и он подтверждает свое согласие с тем, что:

6.2.1. В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта строительства, так и Объекта долевого строительства, а также их соответствие требованиям к качеству, в том числе условиям настоящего Договора, проектной документации на строительство Объекта строительства, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям.

6.2.2. При строительстве Объекта строительства, в состав которого входит Объект долевого строительства, и самого Объекта долевого строительства Застройщик будет руководствоваться документами, указанными настоящим подпункте.

Обязательными являются те требования, которые в соответствии с законодательством РФ признавались таковыми на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта строительства в эксплуатацию. На момент выдачи разрешения на строительство Объекта строительства перечень обязательных требований (по тексту Договора – обязательные требования) установлен Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 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». Качество Объекта долевого строительства и Объекта строительства должно и будет соответствовать указанным обязательным требованиям.

Качество Объекта долевого строительства и Объекта строительства в отношении видов работ, не регламентированных обязательными требованиями, указанными в абзаце 2 настоящего подпункта, должно и будет соответствовать настоящему Договору, в том числе Приложениям №2, №3, и требованиям проектной документации на строительство Объекта строительства. В случае, если при оценке качества Объекта долевого строительства и Объекта строительства выявлено расхождение в требованиях (параметрах), содержащихся в Договоре, в том числе в приложениях к нему, и в проектной документации, применению подлежит информация, содержащаяся в Договоре, в том числе в приложениях к нему.

В части, не регламентированной документами, указанными в абзацах 2-3 настоящего подпункта, качество Объекта долевого строительства и Объекта строительства должно соответствовать технологическим картам, утвержденным Застройщиком, что признается соответствием качества условиям Договора.

6.2.3. При строительстве Объекта строительства, в состав которого входит Объект долевого строительства, Застройщик не будет руководствоваться документами, указанными в настоящем подпункте.

ГОСТ, СНиП, СП, МДС, иные документы по стандартизации (их части), не включенные в перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815, в том числе СП 71.13330.2017 «СНИП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия», СП 29.13330.2011 «СНиП 2.03.13-88 Полы», ГОСТ 475-78 «Двери деревянные. Общие технические условия», ГОСТ 34378-2018 «Конструкции ограждающие светопрозрачные. Окна и двери», ГОСТ 21519-2003 «Блоки оконные из алюминиевых сплавов», ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия», СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы зданий», а также иные предусмотренные федеральным законодательством документы по стандартизации и прочие документы, принятые государственными органами власти и негосударственными организациями (рекомендации, методики и пр.), не являющиеся обязательными требованиями и не подлежат обязательному применению.

Документы по стандартизации (их части), не включенные в перечень, утвержденный Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815, применяются при оценке качества Объекта строительства и Объекта долевого строительства исключительно в части, не урегулированной документами, указанными в подпункте 6.2.2 Договора.

Иные документы, не отнесенные законом к документам по стандартизации, не подлежат применению при оценке качества Объекта строительства и Объекта долевого строительства.

6.2.4. Не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства (ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, недостатками Объекта долевого строительства, подлежащими безвозмездному устранению Застройщиком):

- отклонение фактической Общей площади/Общей приведенной площади (при наличии балкона/лоджии) Объекта долевого строительства от проектной (планируемой) в случаях, предусмотренных настоящим Договором;
- отступление от параметров, содержащихся в документах, указанных в пп.6.2.3 Договора;
- дефекты отделки, а также светопрозрачных ограждающих конструкций, подоконных досок, входной и межкомнатных дверей, возникшие в процессе эксплуатации Объекта долевого строительства (разрывы, порезы, замятия, царапины, пятна, углубления, выбоины, сколы, отверстия, следы краски, клея, монтажной пены и пр.), а также иные явные (видимые) дефекты и повреждения. Такие дефекты и повреждения признаются возникшими в процессе эксплуатации при отсутствии в передаточном акте указания на то, что Объект долевого строительства принят с соответствующими дефектами, перечисленными в акте осмотра.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня со дня передачи

Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, а также на работы по его монтажу, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта помещения в составе Объекта строительства. Под технологическим и инженерным оборудованием понимается функционально значимый комплекс технических средств, предназначенный для создания и поддержания таких условий, при которых наиболее эффективно осуществляется работа оборудования и жизнедеятельность людей, а именно: совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе предоставления коммунальных услуг.

Гарантийный срок 12 месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию устанавливается на:

- объекты благоустройства;
- смесители, гибкую подводку, запорную арматуру, установленные в помещении, и работы по их монтажу, если их установка предусмотрена Договором;
- электроустановочную арматуру (светильники, розетки, выключатели);
- отделочные материалы, в том числе, но не ограничиваясь, обои, двери, дверные ручки, ламинат, линолеум, петли, входные двери, замки и пр., а также отделочные работы;
- уплотнители на окнах и дверях;
- приборы учета, установочные изделия и оборудование, оконные конструкции и конструкции балконов/лоджий, остекление балконов/лоджий, санфаянс, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, дверных конструкций.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они возникли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства, в том числе входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, эксплуатирующей Объект строительства организацией, а также, если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдении требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства не по назначению, в том числе для профессиональной деятельности.

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

6.5. Стороны согласовали следующую последовательность действий при реализации способов защиты прав Участника долевого строительства, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ:

6.5.1. При выявлении в течение гарантийного срока недостатков Объекта долевого строительства, возникших вследствие нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в п.6.1 Договора, Участник долевого строительства направляет Застройщику письменное требование о безвозмездном устранении таких недостатков в рамках гарантийных обязательств. Требование должно содержать фамилию, имя, отчество Участника долевого строительства, адрес Объекта долевого строительства, контактный номер телефона и адрес электронной почты (при наличии), а также перечень выявленных недостатков, и подписано Участником долевого строительства лично или его уполномоченным представителем (в этом случае к требованию обязательно прилагается копия доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия представителя, заверенная в установленном порядке).

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

6.5.2. Участник долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней обеспечивает Застройщику (его представителю) доступ к Объекту долевого строительства для проведения комиссионного обследования на предмет проверки обоснованности требования участника долевого строительства и составления акта осмотра с указанием перечня выявленных недостатков, подлежащих безвозмездному устранению Застройщиком в рамках гарантийных обязательств (далее – акт осмотра). К акту осмотра могут прилагаться материалы фото- и видеофиксации, сделанные во время осмотра.

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

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

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

Неявка Участника долевого строительства или его представителя для участия в осмотре, а равно недопуск комиссии на Объект долевого строительства, расценивается как отказ от требований об устранении недостатков и освобождает Застройщика от обязанности рассмотрения соответствующего требования (обращения) Участника долевого строительства. При этом Участник долевого строительства не лишается права повторно обратиться с требованием об устранении недостатков в предусмотренном настоящим Договором порядке.

В случае, если по результатам осмотра наличие недостатков Объекта долевого строительства, возникших вследствие нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства, указанных в п.6.1 Договора, не подтверждено, Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты составления акта осмотра направляет Участнику долевого строительства письменный отказ в удовлетворении требования о безвозмездном устранении недостатков в рамках гарантийных обязательств.

В случае, если по результатам осмотра наличие недостатков подтверждено, они подлежат устранению Застройщиком в срок не более 60 (Шестьдесят) календарных дней с даты составления акта осмотра. Если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями и/или особой сложностью работ, срок устранения таких недостатков может составлять более 60 (Шестидесяти) календарных дней.

Конкретные сроки выполнения работ по устранению недостатков согласовываются сторонами Договора дополнительно. Недопуск представителей Застройщика на Объект долевого строительства в согласованные сроки для проведения работ по устранению недостатков признается отказом Участника долевого строительства от требования об устранении недостатков и освобождает Застройщика от обязанности рассмотрения соответствующего требования (обращения) Участника долевого строительства. При этом Участник долевого строительства не лишается права повторно обратиться к Застройщику с требованием об устранении недостатков в предусмотренном настоящим Договором порядке.

Если Участник долевого строительства не обеспечил Застройщику (его представителю) доступ к Объекту долевого строительства для проведения работ по устранению недостатков, Застройщик не считается нарушившим срок устранения недостатков. Об отсутствии доступа к Объекту долевого строительства Застройщиком составляется односторонний акт.

После устранения недостатков Участник долевого строительства подписывает представленный Застройщиком (его представителем) документ (акт), подтверждающий удовлетворение требований Участника долевого строительства об устранении недостатков и отсутствие у него претензий к Застройщику. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания указанного акта, Застройщиком составляется односторонний акт.

6.5.3. В случае получения от Застройщика письменного отказа удовлетворить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в рамках гарантийных обязательств или неудовлетворении его в срок, установленный в пп.6.5.2 Договора (при условии предоставления Застройщику (его представителю) доступа к Объекту долевого строительства для проведения осмотра и устранения недостатков), Участник долевого строительства предъявляет иск в суд либо обращается к Застройщику по своему выбору с письменным требованием о возмещении расходов на устранение недостатков или о соразмерном уменьшении цены Договора. Указанное требование подлежит удовлетворению Застройщиком в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения от Участника долевого строительства. Требование должно содержать информацию о банковских реквизитах и ИНН Участника долевого строительства. При отсутствии указанной информации Застройщик не считается нарушившим срок удовлетворения требования Участника долевого строительства.

6.5.4. В случае получения Участником долевого строительства от Застройщика письменного отказа в удовлетворении требования о возмещении расходов на устранение недостатков или о соразмерном уменьшении цены Договора во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в срок, установленный в пп.6.5.3 Договора, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

6.6. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и понятно и он подтверждает свое согласие с тем, что Застройщик вправе отказать в удовлетворении направленного во внесудебном порядке требования о возмещении расходов на устранение недостатков или о соразмерном уменьшении цены Договора, если Участником долевого строительства нарушена предусмотренная пунктом 6.5 последовательность действий при

реализации способов защиты прав. Участник долевого строительства признает и согласен с тем, что такое нарушение будет признаваться злоупотреблением правом с его стороны.

6.7. Все положения Договора, связанные с качеством и гарантиями Объекта долевого строительства обязательны и применяются для общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Объекте строительства).

7. Ответственность сторон

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

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

Сторона, для которой создавалась невозможность надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору вследствие непреодолимой силы, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента их наступления. Срок исполнения обязательств в этом случае отодвигается соразмерно времени, в течение которого действует непреодолимая сила. В случае длительности обстоятельств непреодолимой силы в течение 2 (Двух) месяцев стороны согласовывают условия исполнения, изменения или прекращения обязательств по Договору.

7.3. В случае нарушения предусмотренного срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ, если иное не предусмотрено нормативными правовыми актами РФ.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

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

7.5. Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства в случаях, если Участником долевого строительства были допущены неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

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

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

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

8. Порядок разрешения споров

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Соблюдение претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров по настоящему Договору не является для сторон обязательным, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Положения пункта 6.5 Договора не рассматриваются в качестве претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров по настоящему Договору, а регулируют последовательность действий Сторон при реализации способов защиты прав Участника долевого строительства, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ.

8.2. Стороны вправе передать спор на разрешение в суд в соответствии с компетенцией и подсудностью, установленными действующим законодательством.

9. Срок действия Договора

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

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

10. Изменение и расторжение Договора

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

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

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

- после государственной регистрации в установленном законом порядке – при расторжении Договора или если внесение изменений связано с изменением существенных условий Договора (часть 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ);

- с даты подписания – в случаях изменения иных условий, не являющихся существенными, но значительно влияющих на исполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

В остальных случаях изменения, в том числе по требованию уполномоченных контрольно-надзорных органов, вносятся Застройщиком путем внесения в одностороннем порядке поправок в типовой договор, размещенный на сайте наш.дом.рф, и не требуют заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Если законодательством предусмотрено обязательное размещение соответствующих изменений в ЕИСЖС и внесение таких изменений в Проектную декларацию, Застройщик размещает информацию на сайте наш.дом.рф. Если законодательством не предусмотрено обязательное размещение соответствующей информации в ЕИСЖС и внесение изменений в Проектную декларацию, Застройщик вправе по своему усмотрению уведомить участников долевого строительства об изменениях в сети Интернет посредством сайта mega.perm.ru.

10.3. Изменение и расторжение Договора путем одностороннего отказа от исполнения Договора или по решению суда осуществляется в случаях и на основаниях, предусмотренных законом.

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

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

10.6. В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или настоящим Договором, денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в Уполномоченном банке. В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику долевого строительства уплаченные по настоящему Договору денежные средства путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ВТБ (ПАО) о возврате денежных средств не менее чем за 5 (Пять) рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении, а также по электронной почте: info@vtb.ru.

10.7. Застройщик обязан уведомить Уполномоченный банк об изменении цены Договора, если соглашение об изменении цены Договора заключено сторонами до получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства. Уведомление осуществляется в письменном виде в срок не позднее 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации соответствующих изменений с направлением в адрес Уполномоченного банка письма по электронной почте: info@vtb.ru.

11. Заключительные положения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.7. Участник долевого строительства подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют

обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий. Все условия Договора Участнику долевого строительства понятны и он с ними согласен.

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

11.9. Участник долевого строительства, являясь субъектом персональных данных, подписанием настоящего Договора подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. дал конкретное, предметное, информированное, сознательное и однозначное согласие Застройщику (ООО СЗ «СитиСтрой», адрес: г. Пермь, ул. Ленина, 58, офис № 401/6) на обработку своих персональных данных в объеме и на условиях, предусмотренных настоящим пунктом Договора.

Стороны определили и подтверждают, что в состав обрабатываемых персональных данных Участника долевого строительства входят: дата и место рождения Участника долевого строительства, сведения о месте регистрации и фактического проживания Участника долевого строительства, его номере телефона и адресе электронной почты, ИНН, СНИЛС, паспортные данные Участника долевого строительства и документ, удостоверяющий личность Участника долевого строительства, сведения и документ о семейном положении, о составе членов семьи Участника долевого строительства, документ, удостоверяющий личность членов семьи Участника долевого строительства, условия настоящего Договора и согласованный Участником долевого строительства с Застройщиком способ оплаты по настоящему Договору, а также иные сведения и документы, требующиеся в целях надлежащего исполнения настоящего Договора.

Обработка персональных данных совершается с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных, а также совершение иных действий, предусмотренных действующим законодательством и/или порождающих юридические последствия в отношении персональных данных Участника долевого строительства.

Участник долевого строительства дает согласие на:

- однократную передачу Застройщиком в Уполномоченный банк, указанный в пункте 1.12 Договора, в котором в соответствии с Договором подлежит открытию счет эскроу, скан-копий (электронных образов) паспорта Участника долевого строительства, свидетельства ИНН, настоящего Договора. Передача осуществляется с помощью программного обеспечения Уполномоченного банка, в связи с чем защита полученных Уполномоченным банком в отношении персональных данных Участника долевого строительства возлагается на Уполномоченный банк. Цель передачи: заключение договора на открытие и ведение счета эскроу. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснено, что без данного действия Уполномоченный банк вправе отказать в открытии счета эскроу. В случае, если участниками долевого строительства по Договору являются дети, Участник долевого строительства также от их имени дает согласие на передачу скан-копии их паспортов и свидетельств о рождении, с теми же целями и условиями как определено настоящим абзацем;

- однократную передачу Застройщиком в Уполномоченный банк, указанный в пункте 1.12 Договора, скан-копии (электронного образа) настоящего Договора. Цель передачи данных: обеспечение надлежащей оплаты цены настоящего Договора в соответствии с пунктом 3.2 Договора, если между Участником долевого строительства и Уполномоченным банком заключен кредитный договор;

- обработку лицом, осуществляющим такую обработку по поручению Застройщика, а именно Индивидуальным предпринимателем Крепаком Михаилом Леонидовичем (ОГРНИП 312590203300019, адрес: г. Пермь, ул. Ленина, 58, 1 этаж, офис 5), персональных данных Участника долевого строительства, указанных в абзаце 2 настоящего пункта Договора. Цель обработки: подготовка проекта настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, содействие в государственной регистрации настоящего Договора, содействие в получении ипотечного кредита для финансирования Договора и использовании «материнского капитала», заключение Договора эскроу, совершение иных действий, необходимых для заключения, изменения, исполнения настоящего Договора. В случае, если участниками долевого строительства по Договору являются дети, Участник долевого строительства также от их имени дает согласие на обработку их персональных данных с теми же целями и условиями как определено настоящим абзацем.

Обработка персональных данных необходима для надлежащего исполнения настоящего Договора, допускается использование адреса электронной почты и/или номера телефона для рекламно-информационной рассылки. Срок действия настоящего согласия на обработку персональных данных – с даты подписания настоящего Договора до даты получения Застройщиком от Участника долевого строительства письменного отзыва настоящего согласия.

11.10. Участник долевого строительства ознакомлен с тем, что Объект строительства строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта строительства (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта строительства внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне мест, отведенных для в соответствии с проектной документацией) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

11.11. Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с Проектной декларацией Объекта строительства, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте по адресу наш.дом.рф, с настоящим Договором и приложениями к нему, о чем свидетельствует подпись Участника долевого строительства в Договоре.

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

11.13. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – поэтажный план;

Приложение № 2 – Характеристики Объекта долевого строительства.

Приложение № 3 – Стандарт ООО СЗ «СитиСтрой» «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы, потолки, двери, радиаторы, ограждающие конструкции и другие элементы», утвержденный приказом директора от 22.06.2022 № 01.00/ОД/2022.

Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми приложениями, указанными в настоящем пункте Договора.

12. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СитиСтрой» (ООО СЗ «СитиСтрой»)

Адрес (место нахождения): 614000, г. Пермь, ул. Ленина, 58, офис № 401/6

Почтовый адрес: 614000, г. Пермь, ул. Ленина, 58, оф. 401

ИНН 5904153659/КПП 590201001 ОГРН 1065904126529

М.П.

Участник долевого строительства:

Фамилия Имя Отчество:

Дата рождения: дд.мм.гггг

Место рождения:

Паспорт серия № выдан (дата и место выдачи):

СНИЛС

ИНН

Адрес регистрации:

Адрес фактического проживания (если отличается от адреса регистрации):

Контактный № телефона:

E-mail (при наличии):

(Ф. И. О., подпись)

Приложение № 1
к договору № ____/____ от дд.мм.гггг.
участия в долевом строительстве жилого комплекса
по ул. Магистральная, 86 б в Кировском районе г. Перми
(Жилой комплекс «SREDA»)

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

(Этаж № 00)

Помещение (квартира)
усл.№ **000**



Застройщик

Участник долевого строительства

М.П.

**План Объекта долевого строительства является схематичным, за исключением сведений, подлежащих отражению в плане в соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ (расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов), местоположение Объекта долевого строительства на этаже Объекта строительства). Места установки санитарно-технического оборудования и электроприборов, открывание входных и межкомнатных дверей показаны на плане условно и могут быть изменены при разработке рабочей документации, что не является нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства и не влияет на возможность использования его по назначению – для постоянного проживания.*

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1. Передача Объекта долевого участия Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется в следующем виде*:

1) Пол в жилых комнатах, коридорах, кухне – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, покрытие – ламинат (или материал, не ухудшающий характеристик);

Пол в санузлах, ванных комнатах – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, покрытие – керамическая плитка;

Отделка стен и перегородок в жилых комнатах, коридорах, кухнях – обои. Обои за радиаторами не предусмотрены.

Отделка стен в санузлах и ванных комнатах – комбинированная (покраска/керамическая плитка), минимально - влажная зона в месте установки ванной.

Перекрытия в помещениях квартиры многослойные ж/б плиты.

К декоративным свойствам поверхности стен и перекрытий предъявляются обычные требования.

Натяжной потолок – размер/количество дефлекторов по необходимости.

Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей, стеклопакеты, отделка откосов – сэндвич панели. Объект долевого строительства передается без выполнения Застройщиком работ по сезонной регулировке.

2) Входная дверь в квартиру – металлическая с запорным механизмом, предусмотрены межкомнатные дверные блоки (не имеющие ручек и запоров), дверные блоки в санузлах и ванных комнатах (не имеющие ручек и запоров), могут дополнительно иметь технологические отверстия для обеспечения циркуляции воздуха.

3) Квартира оборудована инженерными системами (монтаж в объеме проекта):

- холодное и горячее водоснабжение – стояки, внутренняя разводка, приборы учета холодного и горячего водоснабжения, полотенцесушитель (тип, габаритные размеры, схема подключения в объеме проекта), смесители в ванной комнате. На кухне смеситель не предусмотрен;

- канализация в санузлах, ванных комнатах – стояки, внутренняя разводка, установлено сантехоборудование (обеспечена возможность подключения стиральной машины). В кухнях предусмотрена возможность подключения сантехоборудования (раковина/мойка не предусмотрена);

- отопление – внутренняя разводка, приборы отопления – панельные радиаторы (могут иметь незначительных изменений цвета/тона, пятна и царапины и/или следы мелкого ремонта, не различимые на расстоянии 2 и более метров), индивидуальные приборы учета тепла расположены в местах общего пользования;

- электрооборудование квартиры: внутренняя разводка освещения и силового оборудования, квартирные щиты со счетчиками (возможна установка приборов в межквартирных коридорах/местах общего пользования) и автоматами защиты, техническая возможность подключения электрической плиты, установлены розетки. Приборы освещения проектом не предусмотрены;

- радиофикация – установка в кухнях/прихожих радиорозеток (монтаж в объеме проекта);

- система автоматической пожарной сигнализации - установка в помещении квартиры пожарных тепловых и автономных извещателей, сирен;

4) Лоджия (если предусмотрено п.1.4 и Приложением №1) – отделена от комнаты/кухни перегородкой со светопрозрачными дверями из алюминиевых или ПВХ профилей с одинарным листовым стеклом, поворотно-откидные с режимом микропроветривания.

2. Качество Объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям, указанным в подпункте 6.2.2 Договора.

Элементы отделки могут иметь ряд устранимых дефектов, вызванных процессом усадки дома, не препятствующих приемке Объекта долевого строительства, проживанию в нем и не влияющих на безопасность объекта.

3. Работы по доведению Объекта долевого строительства по полной готовности, не предусмотренные настоящим Приложением и проектом (в том числе, но не ограничиваясь, установка светильников, встроенной мебели, кухонного гарнитура, бытовой техники), осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

Застройщик
строительства

Участник(и) долевого

М.П.

**В процессе строительства Застройщиком могут быть внесены изменения в указанные решения и материалы, не требующие дополнительного согласования с Участником долевого строительства, не ухудшающие качество Объекта долевого строительства, а также обеспечивающие соблюдение установленных настоящим Договором требований к качеству Объекта долевого строительства (пункт 6.1 Договора).*