**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_-МЫ1.2**

**участия в долевом строительстве**

г. Пермь "\_\_" \_\_\_\_\_ 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Кондратово 1",** именуемое в дальнейшем **«Застройщик»,** в лице Дуденкова Александра Сергеевича, действующего на основании Доверенности № 59 АА 4078061 от «07» февраля 2022 года (зарегистрирована в реестре нотариуса за № 59/127-н/59-2022-1-126), с одной стороны, и

|  |  |
| --- | --- |
| Фамилия Имя Отчество |  |
| Дата рождения |  |
| Место рождения |  |
| Паспорт  |  |
| Адрес регистрации |  |
| Контактный телефон |  |
|  Email |  |

именуем\_\_ в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»,** заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

 **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства в указанном многоквартирном доме Квартиру для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру.

**Квартира расположена:**

|  |
| --- |
| Пермский край, Пермский район. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 1.2 д. Кондратово, количество этажей 9, этажность 9 (Общая площадь дома – 17260,40 кв.м., материал наружных стен и перекрытий – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) класс энергоэффективности - «В» - высокий, сейсмостойкость – 5 и менее баллов) на земельном участке с кадастровым номером: 59:32:3410001:4632. Адрес многоквартирного дома: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с.п., д. Кондратово. Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После подписания Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес.  |

 **Квартира:**

|  |  |
| --- | --- |
| Условный номер Квартиры |  |
| Месторасположение квартиры (номер подъезда - номер этажа - номер квартиры по часовой стрелке от входа) |  |
| Подъезд |  |
| Этаж |  |
| Проектная общая площадь с холодными помещениями (кв.м) |  |
| Проектная общая площадь Квартиры (кв.м) |  |
| Проектная жилая площадь Квартиры (кв.м) |  |
| Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м) |  |
| Площадь лоджий, балконов с понижающим коэффициентом (кв.м.) |  |
| Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи. |
| Количество комнат  |  |

 Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 59:32:3410001:4632 площадью 7586 +/- 9 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенном по адресу: Российская Федерация, Пермский край, м.р-н Пермский, с.п. Кондратовское, д. Кондратово, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании: Договора аренды земельного участка с последующим выкупом, выдан 26.01.2022, Дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка с последующим выкупом от 26.01.2022 г., № 1, выдан 01.08.2022, Акта приема-передачи земельного участка с кадастровым номером №59:32:3410001:4632, выдан 01.09.2022, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 08.09.2022 г. сделана запись регистрации № 59:32:3410001:4632-59/088/2022-7.

1.2. План Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, является Приложением №1 к настоящему Договору. Характеристика объекта долевого строительства, является Приложением №2 к настоящему Договору.

1.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию - 4 квартал 2024 года. Срок передачи Квартиры - не позднее "30" июня 2025 года.

### 1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора права на квартиру никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются, не обременены какими-либо иными правами третьих лиц.

1.5. При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства многоквартирного дома, в том числе с проектной декларацией и документацией, стандартом «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций, Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 01.04/2021/К1.2. от 06.07.2021 года, планом Квартиры и поэтажным планом, разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок. Участнику понятно содержание указанных документов. Проектная декларация и иная информация по многоквартирному дому размещены на Интернет-сайте: https://наш.дом.рф

1.6. Внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство многоквартирного дома, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, осуществляется без согласований Участника при условии, что Квартиры будут соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

1.7. Участник долевого строительства даёт согласие Застройщику на изменение характеристик земельного участка, указанного в пункте 1.1. Договора, и/или образование из указанного земельного участка другого земельного участка или нескольких земельных участков, а также на использование земельного участка в период строительства в любых целях, необходимых для строительства многоквартирного дома. Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счет выполняет такие действия, вносит сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости.

### 2.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

**2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи или иному документу в соответствии с п.1 ст.8 Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в срок, указанный в пункте 1.3. настоящего Договора. Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Квартиру в более ранний срок.

2.1.2. Не менее чем за 1 (один) месяц до наступления, установленного пунктом 1.3. настоящего Договора срока передачи Квартиры направить Участнику долевого строительства сообщение о необходимости подписания документа о приеме-передаче Квартиры.

2.1.3. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный срок, Застройщик не позднее чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Квартиры (в случае, если изменение срока завершения строительства повлечет изменение срока передачи Квартиры). Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

2.1.4. Информировать Участника долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней об изменении своего места нахождения, юридического адреса, банковских реквизитов, указанных в настоящем Договоре.

2.1.5. Добросовестно исполнять принятые на себя обязательства и нести ответственность за нарушение условий настоящего Договора в предусмотренном законодательством порядке.

**2.2. Участник долевого строительства обязуется:**

2.2.1. Оплатить стоимость Квартиры в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

2.2.2. Приступить к принятию Квартиры по акту приема-передачи или иному документу в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче, но в любом случае не позднее срока, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора.

Не является основанием для отказа от подписания акта приема-передачи Квартиры наличие несущественных и устранимых недостатков, которые не делают ее непригодной для предусмотренного договором использования (в соответствии с частью 1 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.). Застройщик имеет право обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине необоснованного отказа Участника от принятия Квартиры. При необоснованном уклонении или отказе Участника от принятия Квартиры, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных п. 2.2.3. Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры Участнику. Со дня составления Застройщиком одностороннего акта Квартира считается переданной Участнику и ответственность за их эксплуатацию, включая расходы на оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, охрану и риск случайной гибели Квартиры, возлагается на Участника в полном объеме.

2.2.3. Информировать Застройщика в течение 10 (десяти) календарных дней об изменении своего места жительства, почтового адреса, банковских реквизитов, а также обо всех других изменениях, имеющих существенное значение для полного и своевременного исполнения обязательств по настоящему Договору.

В случае неисполнения Участником долевого строительства условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 11 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по уведомлению участника долевого строительства об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

2.2.4. Подать настоящий Договор на государственную регистрацию в орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента подписания.

2.2.5. После регистрации договора уступки права требования Квартиры письменно уведомить Застройщика о государственной регистрации договора уступки права требования Квартиры путем направления данного договора Застройщику заказным письмом с уведомлением о вручении либо представления непосредственно в офис Застройщика оригинала договора уступки права требования Квартиры в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его государственной регистрации.

2.2.6. С момента передачи Застройщиком Квартиры Участнику, в том числе по одностороннему акту, Участник обязуется за счёт собственных средств производить расчёты за потреблённые коммунальные и иные услуги с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями в отношении Квартиры и доли в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

**2.3. Застройщик вправе:**

2.3.1. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в установленный договором срок (п. 2.2.2 настоящего Договора) или при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры.

2.3.2. Обратиться в суд с требованием о взыскании причиненных по вине Участника долевого строительства убытков, в том числе эксплуатационных расходов, понесенных по причине несвоевременного принятия Квартиры.

**2.4. Участник долевого строительства вправе:**

2.4.1. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном ст. 20-21 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.

2.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном в Гражданском кодексе РФ и в настоящем договоре (п. 2.2.5 настоящего Договора), уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора составляет сумму в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** (НДС не предусмотрен).

**Участник долевого строительства** оплачивает долевой взнос в размере **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** (НДС не предусмотрен) в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу, открываемый в Банке Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Центрального банка Российской Федерации на осуществление банковских операций № 3251 от «17» декабря 2014 года, ИНН 7744000912, БИК 044525555, (далее по тексту - «Банк Эскроу-агент») на следующих условиях:

Депонент – \_\_\_\_\_\_\_\_.

Банк Эскроу-агент – Полное наименование: Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК»; Сокращенное наименование: ПАО «Промсвязьбанк»; Место нахождения (адрес): 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22, почтовый адрес: 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22; адрес электронной почты: escrow@psbank.ru; телефон Банка: 8(495) 787-33-33.

Бенефициар – Застройщик Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Кондратово 1».

Объект долевого строительства – Объект долевого строительства, указанный в п. 1.1. настоящего Договора.

Депонируемая сумма: **\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей** (НДС не предусмотрен).

Срок условного депонирования – в срок до "30" июня 2025 года, который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: www.psbank.ru.

Застройщик извещается Банком об открытии счета эскроу путем электронного документооборота, согласованного Застройщиком и Банком, не позднее даты открытия счета эскроу.

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены настоящего договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в Банке счет эскроу.

При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

Участник долевого строительства настоящим уведомлен о возможном изменении Банка Эскроу-агента в связи с чем обязуется подписать и зарегистрировать дополнительное соглашение к настоящему договору в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения уведомления от Застройщика об изменении Банка Эскроу-агента.

3.2. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Цена договора может быть изменена в случае несвоевременной оплаты договора на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений (за исключением п.3.3 настоящего Договора).

3.3. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Квартиры с холодными помещениями по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Квартиры с холодными помещениями, которая будет установлена органами, осуществляющими техническую инвентаризацию объектов недвижимости, после сдачи Жилого дома в эксплуатацию. В связи с чем Стороны договорились о следующем порядке окончательных расчетов:

а) если согласно технического (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартиры с холодными помещениями окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Участник долевого строительства обязан в течение 20 (двадцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить площади по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр.

б) если согласно технического (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартиры с холодными помещениями окажется меньше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Застройщик обязуется в течение 20 (двадцати) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участнику долевого строительства вернуть излишне внесенную Участником долевого строительства оплату по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр.

**4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

4.1. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации на строительство Объекта строительства, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям. К обязательным относятся те требования, которые в соответствии с законодательством РФ признавались обязательными на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта строительства в эксплуатацию.

На момент выдачи разрешения на строительство перечень обязательных требований установлен Постановлением Правительства РФ от 815 от 28.05.2021 (далее – обязательные требования). Положения СНиП, СП и иных нормативно-технических документов, носящие рекомендательный характер и/или не включенные в указанный перечень, том числе СНИП 3.04.01-87, СП 71.13330.2011 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации, применяемые на добровольной основе, применению не подлежат и не являются обязательными требованиями.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства соглашается и считается уведомленным, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных обязательными требованиями, будет соответствовать требованиям проектной документации на строительство Объекта строительства, а также стандартам качества, размещенным в сети Интернет на официальном сайте Застройщика по адресу https://www.develug.ru/customers/dokumenty, Приложению №2 к настоящему Договору.

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

4.3. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры и Объекта, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и Объекта, составляет три года с момента подписания первого передаточного акта по Объекту.

Гарантийный срок на ту часть Объекта, которая находится за пределами Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта по Объекту.

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

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

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

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

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

В случае если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведшими к ухудшению ее качества, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного Договором использования, то есть для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. В указанном случае сторонами составляется дефектная ведомость с указанием недостатков Помещения и сроков их устранения, на основании которой Застройщик устраняет выявленные недостатки. При этом Участник долевого строительства для составления дефектной ведомости, а также для устранения недостатков обязан обеспечить Застройщику доступ в Квартиру.

Стороны определили срок устранения недостатков — 45 (сорок пять) дней с момента предъявления соответствующего требования, однако в случае если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий. Иной срок устранения недостатков может быть согласован сторонами в дефектной ведомости.

Стороны договорились, что только после заявления Участником долевого строительства требования Застройщику об устранении недостатков и в случае неустранения Застройщиком недостатков в согласованный Договором срок или нарушения Застройщиком сроков устранения недостатков по Договору более чем на 20 дней Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Застройщик не считается нарушившим/просрочившим обязательство по устранению недостатков, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ в Квартиру.

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

4.7. Наличие замечаний Участника долевого строительства к общему имуществу многоквартирного дома не является препятствием к принятию Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписанию Сторонами передаточного Акта.

4.8. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, участник долевого строительства, на основании ч. 2 ст. 7 Закона № 214 ФЗ возлагает на застройщика, обязанность по безвозмездному устранению выявленных дефектов и недостатков в разумный срок.

4.9. Застройщик обязан приступить к устранению выявленных недостатков с момента получения от участника долевого строительства письменного требования. Разумный срок на безвозмездное устранение недостатков в соответствии со ст. 20 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" не может превышать 45 дней. В случае устранения недостатков участник долевого строительства не будет иметь к Застройщику требований, касающихся возмещения морального вреда, неустойки и убытков.

4.10. В случае спора по объему выявленных недостатков либо факту их устранения стороны договорились, что по заявлению участника долевого строительства, застройщик за счет собственных средств осуществляет получение экспертного заключения, которое подтверждает факт и объем наличия либо отсутствия недостатков.

Если в результате экспертизы объекта долевого строительства установлено, что его недостатки возникли вследствие обстоятельств, за которые не отвечает застройщик либо объем выявленных недостатков устранен застройщиком, либо выявленные недостатки не подтверждены, участник долевого строительства обязан возместить расходы на проведение экспертизы.

4.11. Гарантийный срок на материалы, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, санфаянс, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций определяется в соответствии с гарантийными сроками, установленными заводами изготовителями. В случае отсутствия установленных гарантийных сроков и/или истечения гарантийных сроков на момент передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и/или в случае, если на дату передачи объекта долевого строительства не истекший период гарантийного срока, установленный заводом изготовителем, составляет менее 12 месяцев, гарантийный срок на материалы, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, санфаянс, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций составляет 12 месяцев с момента передачи объекта долевого строительства.

**5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. 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 такому договору.

5.4. С момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) Квартиры переходят к Участнику долевого строительства.

**6.ФОРС-МАЖОР**

6.1. Стороны не отвечают за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы (наводнение, пожар, землетрясение, плохие погодные условия, военные действия, забастовки, общественные беспорядки), которые сторона не могла предвидеть и предотвратить в разумные сроки.

6.2. В случаях наступления обстоятельств, предусмотренных настоящим пунктом, срок выполнения стороной обязательств увеличивается на период времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

**7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Возврат участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных в счет цены договора, осуществляется безналичным переводом по банковским реквизитам указанным в п. 11 настоящего договора.

7.2. В случаях, предусмотренных применимым законодательством и настоящим Договором, Сторона Договора вправе требовать внесения изменения в настоящий Договор, в том числе в судебном порядке.

**8.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной документацией на Объект в целом и на приобретаемую Квартиру в частности. С техническими и иными характеристиками многоквартирного дома и Квартиры согласен.

8.2. Стороны не считают нарушением данного Договора отклонение фактической площади Квартиры от проектной в пределах 5%. Отклонение фактической площади Квартиры в больших пределах является основанием для расторжения договора в судебном порядке по основаниям п. 2 ч. 1.1 ст. 9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г.

Участник долевого строительства осведомлен и согласен с тем, что Квартира, права на которые приобретаются им по настоящему Договору, включены в единый комплекс недвижимого имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего Договора и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства всех объектов этого комплекса, в том числе установки металлоконструкции (элемента светового решения фасада здания) с логотипом – символом Застройщика.

8.3. До оформления права собственности на Квартиру Участник долевого строительства обязуется не производить в Квартире и в самом здании работы, связанные с отступлением от проекта (установку, замену, перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования в том числе запрещено производить разводку инженерных коммуникаций, электрики, доставки дополнительных секций батарей, возведение внутриквартирных перегородок, устройство теплых полов и вынос отопления на лоджию (балкон) – устройство труб и батарей отопления, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях, установку снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада здания и т.д.).

После оформления права собственности на Квартиру производить указанные действия в установленном порядке с согласованием с проектной организацией, эксплуатирующей организацией и уполномоченными государственными органами.

8.4. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

8.5. В целях сохранения единого архитектурного облика Объекта, утвержденного главным архитектором города, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства соглашается и считается уведомленным о необходимости предварительного согласования с управляющей компанией или иной компетентной организацией места размещения устройств кондиционирования на фасаде здания после подписания акта приема-передачи Квартиры с Застройщиком.

8.6. В процессе осуществления деятельности по созданию Объекта Застройщик при необходимости имеет право изменить проектное решение, график строительства, в том числе и расчетный срок окончания строительства.

 8.7. Регистрация настоящего Договора и Оформление права собственности на Квартиру не является предметом настоящего Договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.8. У Участника долевого строительства возникает право на регистрацию права собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданную ему Квартиру только после полной оплаты Цены Договора и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа, подтверждающего передачу Квартиры по настоящему Договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

В случае, если Цена Договора на момент передачи Квартиры Участником долевого строительства будет оплачена последним не в полном объеме, Застройщик имеет право передать в собственность Участнику долевого строительства Квартиру с указанием суммы задолженности, порядке и сроках ее погашения и регистрацией ипотеки в силу закона в пользу Застройщика.

8.9. Право владения и пользования Квартирой, а также бремя содержания приобретаемого имущества, возникает у Участника долевого строительства с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Квартиры.

8.10. Участник долевого строительства обязуется соблюдать правила противопожарной безопасности, не закрывать и не демонтировать датчики пожаротушения. В случае невыполнения данного обязательства ответственность по предписаниям Госпожарнадзора будет возложена на Участника долевого строительства.

8.11. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен с тем, что Объект, включен в Многоэтажную комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства иных многоквартирных домов Многоэтажной комплексной жилой застройки на земельном участке. При разделе/выделе земельного участка под Объектом Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом и территорией для его благоустройства.

8.12. Участник долевого строительства дает согласие в соответствии с п. 1 ст. 13 Федерального закона № 214 – ФЗ от 30.12.2004, п. 4 ст. 11.2. Земельного Кодекса РФ, ст. 345, ст. 346 Гражданского Кодекса РФ на последующий раздел/выдел земельного участка под многоквартирным домом, указанным в п.1.1 настоящего Договора, на замену Предмета залога - права аренды земельного участка в случае изменения (уточнения) границ земельного участка, раздела земельного участка, выдела из земельного участка, при условии, что в Предмет залога будет входить право аренды вновь возникшего земельного (образованного) участка, на котором будет расположен строящийся многоквартирный дом.

8.13.Участник долевого строительства уведомлен, что привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется посредствам размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора не передаётся в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации).

**9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

9.1 Договор подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, вступает в силу с момента его регистрации и действует до полного исполнения сторонами всех принятых на себя обязательств.

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры в соответствии с п.2.3.1. настоящего Договора.

9.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

**10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.2. Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего договора, стороны направляют друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении либо «электронным письмом» по адресам, указанным в настоящем договоре. Электронное уведомление считается полученным стороной на следующий день после отправки электронного письма. Выбор способа отправки корреспонденции лежит на стороне, направляющей письма и уведомления.

10.3. Вносимые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительным соглашением. Такое соглашение подлежит обязательной государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, за исключением случаев, указанных в п. 2.1.3. настоящего Договора. Стороны вправе установить в отдельном соглашении предусмотренные ГК РФ дополнительные способы обеспечения исполнения обязательств по договору.

10.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства даёт Застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ.

Участник долевого строительства принимает решение о предоставлении его персональных данных и дает согласие на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе.

Оператор вправе поручить обработку персональных данных другому лицу на основании заключаемого с этим лицом договора. Лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению оператора, обязано соблюдать принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ.

10.5. В случае возникновения споров, связанных с исполнением настоящего договора, Стороны настоящим предусматривают договорную подсудность:

- для Участника долевого строительства - спор разрешается в суде в соответствии с компетенцией и подсудностью, установленными действующим законодательством;

- для Застройщика – по месту исполнения настоящего договора;

- в Арбитражном суде Пермского края для рассмотрения споров, связанных с требованиями индивидуальных предпринимателей и юридических лиц, возникающих из исполнения настоящего договора.

10.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

10.7. Настоящий договор составлен на 7 (семи) страницах с приложениями на 3 (трех) листах, в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, один - Участнику долевого строительства.

10.8. К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 План квартиры и ее расположение на плане этажа жилого дома;

- Приложение № 2 Характеристика объекта долевого строительства

**11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

|  |  |
| --- | --- |
|  **Застройщик****ООО СЗ «Кондратово 1»**Юр. адрес: 614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д.33, оф.3Почт. адрес: 614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Куйбышева, д.33, оф.3ОГРН 1215900017960 ИНН 5902061681 КПП 590201001Email: DudenkovAS@develug.ru |  **Участник долевого строительства** |
| Представитель по ДоверенностиООО СЗ "Кондратово 1"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Дуденков А.С./ подписьМ.п. | Банковские реквизиты:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/ подпись  |

Приложение № 1 План квартиры и ее расположение на плане этажа жилого дома

Объект: Пермский край, Пермский район. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 1.2 д. Кондратово, количество этажей 9, этажность 9 (Общая площадь дома – 17260,40 кв.м., материал наружных стен и перекрытий – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) класс энергоэффективности - «В» - высокий, сейсмостойкость – 5 и менее баллов) на земельном участке с кадастровым номером: 59:32:3410001:4632. Адрес многоквартирного дома: Пермский край, Пермский район, Кондратовское с.п., д. Кондратово.

Условный номер Квартиры **№ \_\_\_\_** расположена на \_\_\_ этаже, в \_ подъезде, \_-я по часовой стрелке от входа

Общая площадь с холодными помещениями кв.м.: **\_\_**

Общая площадь кв.м.: **\_\_**

Жилая площадь кв.м.: **\_\_**

Лоджия \_\_ х 0,5 = \_\_ кв.м.

Представитель по Доверенности

ООО СЗ "Кондратово 1"

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Дуденков А.С./

подпись

М.п.

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

подпись

**Приложение № 2**

к договору участия в долевом строительстве

№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-МЫ1.2 от \_\_\_\_\_\_2023 года

**Характеристика объекта долевого строительства**

1. Передача Объекта долевого участия Застройщиком Участникам долевого строительства осуществляется в соответствии с проектной документацией в следующем виде\*:

1) Пол в жилых комнатах, коридорах, кухнях – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, покрытие – керамическая плитка/линолеум;

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

Пол в прачечных, санузел/гардеробная – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, гидроизоляция.

Отделка стен и перегородок в жилых комнатах, коридорах, кухнях – обои. Поверхности стен и перекрытий, к декоративным свойствам которых предъявляются обычные требования (Стандарт Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций». «Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 01.04/2021/К1.2. от 06.07.2021 года).

Отделка стен в санузлах и ванных комнатах – керамическая плитка. Поверхности стен и перекрытий, к декоративным свойствам которых предъявляются обычные требования (Стандарт Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций». «Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 01.04/2021/К1.2. от 06.07.2021 года).

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

Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей, стеклопакеты, отделка откосов – сэндвич панели. Могут иметь незначительные изменения цвета/тона, пятна и царапины не различимые на расстоянии 2 и более метров;

2) Дверные конструкции: входная дверь в квартиру - металлическая с запорным механизмом, межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах - деревянные;

3) Квартиры оборудованы инженерными системами (монтаж в объеме проекта):

- холодное и горячее водоснабжение – стояки ХГВС, расположены в местах общего пользования с лучевой разводкой от коллекторного узла в стяжке пола до приборов подключения в квартирах (выводы в местах, обозначенных проектом), индивидуальные приборы учета на ХГВС расположены на коллекторном узле в местах общего пользования;

- канализация в санузлах, ванных комнатах, кухнях – внутренняя разводка до унитаза, раковины стальной ванны. Установка унитаза, раковины со смесителем, ванны стальной со смесителем, электрического полотенцесушителя в санузлах, ванных комнатах. На кухнях установка раковин, смесителя не предусмотрена

- отопление – стояки отопления расположены в местах общего пользования с лучевой разводкой от коллекторного узла в стяжке пола до панельных стальных радиаторов (выводы в местах, обозначенных проектом), индивидуальные приборы учета на отопление расположены на коллекторном узле в местах общего пользования. Панельные радиаторы могут иметь ряд незначительных дефектов неразличимых с расстояния 2 и более метров.

- электрооборудование квартир: внутренняя разводка освещения и силового оборудования, квартирные щиты с автоматами защиты, техническая возможность подключения электрической плиты, установлены розетки, выключатели, выводы из потолка для подключения приборов освещения (без установки патронов, люстр, лампочек). Установка плиты в кухнях не предусмотрена. Индивидуальные приборы учета электроэнергии расположены в местах общего пользования;

- радиофикация – установка радиорозетки в количестве 1 шт. на квартиру;

- система автоматической пожарной сигнализации - установка в помещении квартиры пожарных тепловых и автономных извещателей в объеме рабочего проекта;

Санузел/гардеробная - монтаж системы канализации (только стояк с заглушкой) без прокладки разводки.

Монтаж системы водоснабжения - прокладка трубопровода холодного и горячего водоснабжения с установкой запорной арматуры; устанавливается одна розетка под монтаж стиральной машины. Устанавливается один светильник на стену;

Прачечная - монтаж системы канализации (только стояк с заглушкой) без прокладки разводки;

Монтаж системы водоснабжения - прокладка трубопровода холодного водоснабжения с установкой одного запорного крана. Устанавливается одна розетка под монтаж стиральной машины. Устанавливается один светильник на стену.

Лоджии и/или балконы – кирпичная кладка, металлические элементы, остекление алюминиевыми профилями, заполнение стеклом в объеме рабочего проекта. Конструкции ограждений лоджий и балконов предназначены для защиты от пыли, транспортного шума и ветра, не являются полностью герметичными и могут пропускать осадки, что подтверждается паспортом завода изготовителя. Отделка стен в соответствии с фасадным решением, потолок – монолитная плита, не предусматривает отделки (холодное помещение), пол – цементно-песчаная стяжка без дальнейшей чистовой отделки.

2. Допустимо и не является дефектами/недостатками Объекта долевого строительства, а также не препятствует приемке Объекта долевого строительства наличие:

- отклонений поверхности стен по вертикали и горизонтали до 5 мм (но не более 30 мм на всю высоту помещения) на 1м;

- локальных неровностей плавного очертания поверхностей стен, полов, потолков (не более 3-х неровностей глубиной или высотой до 10 мм);

- незначительных отклонений оконных и дверных откосов, пилястр, столбов – не более 5мм на 1м, но не более 12 мм на весь элемент;

- незначительных отклонений дверей (входной, межкомнатных) от вертикальной плоскости (не более 5 мм на 1 метр длины, но не более 12 мм на высоту изделия);

- зазоров в местах неподвижных соединений элементов дверных блоков (не более 1 мм);

- отклонение от вертикали сторон коробок смонтированных оконных и балконных блоков до 3мм на 1мм (но не более 7мм на высоту изделия)

- зазоров между наличником и стеной (не более 5 мм);

- прогиба подоконной доски (не более 3 мм один метр длины, но не более 7 мм на всю длину изделия);

- небольших пятен, царапин, раковин, следов отделочных инструментов на поверхностях, не различимых на расстоянии 2 и более метров;

- отклонений от вертикальной плоскости поверхности стен, облицованных керамическими изделиями (не более 5 мм на 1м (30 мм на этаж));

- неровности плоскости поверхности стен, облицованных керамическими изделиями (до 10 мм);

- отклонений расположения швов керамических изделий от вертикали и горизонтали – не более 4 мм на один метр длины;

- отклонение радиуса криволинейных поверхностей (не более 10 мм на весь элемент);

- отклонений поверхности покрытия пола из линолеума от плоскости (не более 10 мм);

- отклонений поверхности покрытия пола из керамической плитки от плоскости (не более 7 мм);

- уступы между смежными керамическими плитками не более 4 мм;

- отклонение ширины шва между керамическими плитками не более 3 мм;

- отклонений швов в покрытиях пола между рядами штучных материалов от прямой линии – не более 20 мм на длине ряда в 10 м.;

- изменение звучания при простукивании напольной и настенной керамической плитки на единичных участках – до 3 шт.;

- зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола или стенами (перегородками), между смежными кромками полотнищ линолеума, ковров, рулонных материалов и плиток – не более 2 мм.;

- отклонение от вертикали и горизонтали радиаторов отопления – не должно превышать 6 мм;

- усадочных трещин, волосяных трещин, шириной раскрытия не более 1 мм, не делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования и не влияющих на безопасность Объекта.

а также иных незначительных отклонений, не являющихся существенными нарушениями и предусмотренных Стандартом Застройщика «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций». «Правила производства и приемки работ» СВО/ППР 01.04/2021/К1.2. от 06.07.2021года.

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

Застройщик Участники долевого строительства

Представитель по Доверенности

ООО СЗ "Кондратово 1"

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /Дуденков А.С./ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/

подпись подпись

М.п.

\*Допускается внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство многоквартирного дома, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, без согласований Участника при условии, что Квартиры будут соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям *(п.1.6. Договора).*

«\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.