

## Договор №

Участия в долевом строительстве многоквартирном доме со встроенно-пристроенным магазином по ул. 30 лет Победы в г. Березники Пермского края

город Березники

«\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АртХаус» (ООО СЗ «АртХаус»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Чедилян Артема Юрьевича, действующей на основании Устава с одной стороны, и

\_\_\_\_\_, дата рождения \_\_\_\_\_ г., место рождения \_\_\_\_\_, паспорт гражданина РФ \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, дата выдачи \_\_\_\_\_, код подразделения 000-000, адрес регистрации \_\_\_\_\_, далее именуемые в дальнейшем «Участник долевого строительства» или «Участник», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. Термины и определения

1.1. **Участник долевого строительства** – гражданин или юридическое лицо, являющийся стороной по настоящему договору и передающий денежные средства Застройщику для долевого строительства многоквартирного дома с целью получения в будущем права собственности на жилое или нежилое помещение в строящемся многоквартирном доме и права общей долевой собственности на общее имущество в таком многоквартирном доме.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, владеющее земельным участком и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства на данном участке многоквартирного дома.

1.3. **Многоквартирный дом** – Многоквартирный дом со встроенно-пристроенным магазином по ул. 30 лет Победы в г. Березники Пермского края, строящийся на земельном участке с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

1.4. **Земельный участок** – земельный участок по адресу: Пермский край, г. Березники, в районе пересечения ул. 30 лет Победы и Набережная, общей площадью 7939 кв.м. с кадастровым номером 59:03:0400150:1664

1.5. **Разрешение на строительство** – документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома. Разрешение на строительство № 59-03-09-2023 выдано Застройщику Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Березники 31.08.2023г. на срок до 31.08.2026г.

1.6. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства многоквартирного дома в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.7. **Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства** – документ, являющийся основанием для заключения Застройщиком договоров участия в долевом строительстве и привлечения денежных средств участников долевого строительства. Заключение о соответствии выдано Застройщику Инспекцией государственного строительного надзора Пермского края за №

1.8. **Объект долевого строительства** - жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.9. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - сумма общей площади жилого помещения и площади лоджий, балконов, террас с применением понижающих коэффициентов: для лоджий - 0,5, для балконов и террас – 0,3.

1.10. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площади всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади балконов и лоджий. Общая площадь Объекта долевого строительства будет указана в документах кадастрового учета и учтена при регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

1.11. **Общее имущество Многоквартирного дома**, подлежащее передаче в общую долевую собственность участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – входящие в состав Многоквартирного дома помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, техническое подполье, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме и обслуживающее более одного помещения, а также земельный участок, на котором будет расположен Многоквартирный дом. Полный перечень помещений и имущества общего пользования приведен в Проектной декларации Многоквартирного дома.

Встроенно-пристроенные нежилые помещения (магазин),–расположенные на первом этаже в—Многоквартирного дома, представляют собою отдельные объекты долевого строительства, приобретаемые возмездно на основании отдельных договоров участия в долевом строительстве; указанные нежилые помещения не являются и не будут являться общим имуществом Многоквартирного дома. Земельные участки, предназначенные для хранения автомобилей, кроме участка, указанного в п. 1.4, также не относятся к общему имуществу Многоквартирного дома.

1.12. **Проектная декларация** – официальный документ, который включает в себя информацию о Застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства Многоквартирного дома. Проектная документация, а также прочие документы и информация, подлежащие раскрытию Застройщиком, опубликованы на сайте Единой информационной системы жилищного строительства по адресу <https://наш.дом.рф>.

1.13. «Застройщик» ставит в известность «Участника долевого строительства», что земельный участок общей площадью 7939 кв.м, категория земель: Земли населённых пунктов, разрешенное использование: Среднеэтажная жилая застройка, кадастровый номером 59:03:0400150:1664 по адресу Пермский край, г. Березники, в районе пересечения ул. 30 лет Победы и Набережная, находится в залоге у ПАО Сбербанк РФ в соответствии с договором № 420F00OXRMF-001 от 31 октября 2023г обеспечивающее исполнение обязательств Застройщика по кредитному договору №420F00OXRMF-001 от 31 октября 2023г, в соответствии с которым осуществляется целевое финансирование Застройщика по строительству Многоквартирного дома со встроенно-пристроенным магазином по ул. 30 лет Победы в г. Березники Пермского края в соответствии с разрешением на строительство № 59-03-09-2023 выдано Застройщику Управлением архитектуры и градостроительства администрации города Березники 31.08.2023г.

## 2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом указанный в п.п 2.2. Договора, в порядке, установленном Договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства в **собственность**, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства по настоящему договору, имеет следующие проектные характеристики:

- Строительный адрес Объекта долевого строительства: **Пермский край, г. Березники, в районе пересечения ул. 30 лет Победы и Набережная**

Этаж	Условный № квартиры	Кол-во комнат	Тип помещения	Общая приведенная площадь, кв.м.	Общая площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м.	Площадь балконов и лоджий (без коэффициентов), кв.м.
			<b>жилое (квартира)</b>			

2.3. Месторасположение, планировка и прочие характеристики Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома указываются на поэтажном плане дома, являющемся Приложением №1 к договору. План объекта долевого строительства, приведенный в Приложении № 1, является схематичным, за исключением сведений, подлежащих отражению в плане в соответствии с пп. 1 ч. 4 ст. 4 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года; точные сведения о планировке объекта долевого строительства содержатся в проектной документации.

2.4. Состав отделки и внутреннего инженерного оборудования Объекта долевого строительства определяются согласно Приложения №2 к договору.

2.5. Общая площадь и Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по окончании строительства определяется на основании данных технического плана и/или кадастрового паспорта, составленного организацией технической инвентаризации по результатам измерений соответствующего объекта после завершения строительства. Изменение Общей и/или Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в рамках допустимого отклонения, которое согласовано сторонами в размере 5% от проектных показателей, связанное с ее уточнением в ходе строительства и при проведении технической инвентаризации и кадастрового учета, не является основанием для расторжения или изменения настоящего договора. Такое отклонение является только основанием для перерасчета цены договора в порядке, предусмотренном настоящим договором. Окончательная площадь объекта долевого строительства указывается в передаточном акте.

2.6. Строительный адрес Объекта долевого строительства может быть изменен при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.7. Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего договора, предназначен для использования его в качестве жилого помещения.

2.8. Право на оформление Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства возникает после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства и выдачи Застройщиком Участнику долевого строительства справки о выполнении финансовых обязательств. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права Управлением Росреестра по Пермскому краю. Объект долевого строительства приобретается Участниками долевого строительства в общую совместную собственность.

2.9. Срок окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: не позднее **III квартала 2025 года**.

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

### **3. Цена договора и порядок расчетов.**

3.1. На момент заключения настоящего договора цена договора соответствует денежной сумме в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек. Цена договора не облагается НДС.

3.2. Цена настоящего договора, подлежащая оплате Участником, определяется как произведение цены 1 кв.м. и Общей приведенной площади объекта долевого строительства. Цена 1 кв.м. Общей приведенной площади составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 коп. Общая приведенная площадь объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений объекта долевого строительства, включая площади лоджии, балкона, с понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5.

3.3 Цена 1 кв. м включает, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...», в том числе:

- оплату услуг Застройщика;
- возмещение затрат на строительство (создание) Многоквартирного дома и проведение работ по благоустройству прилегающей территории в соответствии с проектом;
- сумму экономии средств (в случае её образования) при строительстве Многоквартирного дома, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Участнику не возвращается.

3.4. Участник обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника (депонента) в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

- Эскроу-агент: Полное наименование (фирменное наименование): Волго-Вятский банк Публичное акционерное общество Сбербанк, сокращенное наименование (Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк), место нахождения (адрес): 603005, Нижний Новгород, ул. Октябрьская, 35, телефон банка: 8 -831-417-9800; email: escrow@sberbank.ru

- Депонент: Участник долевого строительства;
- Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «АртХаус» (Застройщик);
- Депонируемая сумма: соответствует цене договора, указанной в п.3.1 настоящего договора;
- Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: согласно Приложения №3 к настоящему договору;

- Срок условного депонирования денежных средств: до «27 марта 2026г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома;

- Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта и сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Многоквартирного дома;

3.5. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в сроки, оговоренные в Приложении №3. Оплата цены может быть произведена Участником досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора. Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на специальный счет эскроу.

Участник долевого строительства (Депонент) обязуется после государственной регистрации Договора, в течение трех дней обратиться к эскроу-агенту для заключения договора счета эскроу для расчетов по настоящему договору.

3.6. Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу производится безналичным перечислением собственных средств Участника долевого строительства.

Сумма в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек оплачивается в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Договора.

В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником обязательства по оплате цены договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.7. В случае, если оплата цены в соответствии с условиями настоящего договора производится с рассрочкой или отсрочкой платежа, Стороны подтверждают, что Застройщиком, в соответствии со ст. 823 Гражданского кодекса РФ предоставлен коммерческий кредит Участнику долевого строительства в виде отсрочки (рассрочки) платежа по договору. За пользование коммерческим кредитом Участник долевого строительства уплачивает проценты Застройщику, которые ежемесячно начисляются на сумму неуплаченной части целевого денежного взноса. Размер процентов установлен в течение сроков платежей, указанных в Приложении №3 из расчета 0% годовых; а при нарушении указанных в Приложении №3 сроков платежей – из расчета 30% годовых. Проценты начисляются вплоть до полной оплаты цены договора. Оплата процентов производится ежемесячно, в срок до 5 числа следующего за отчетным месяцем в порядке, установленном для оплаты цены договора.

3.8. Случаи и условия изменения цены договора.

3.8.1. В случае, если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определяемая согласно данным технического паспорта или технического плана на Многоквартирный дом, выданного Застройщику организацией технической инвентаризации или кадастровым инженером будет меньше или больше Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, то стороны производят перерасчет цены договора пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

3.8.2. Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта окажется менее Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, Застройщик вправе получить в счет уплаты цены договора часть депонируемой

суммы, соответствующей фактической Общей приведенной площади Объекта. Остаток депонируемой суммы возвращается Участнику эскроу-агентом.

3.8.3. Если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится, Участник в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, но в любом случае до подписания передаточного акта, обязан произвести дополнительное перечисление на специальный счет эскроу денежных средств (за всю площадь, превышающую Общую приведенную площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 2.2. настоящего договора).

3.8.4. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в настоящем пункте 3.8, Застройщик осуществляет перерасчет цены договора, который отражается в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства (уведомление о завершении строительства и необходимости принять Объект), а затем и в передаточном акте; заключение дополнительного соглашения к договору об изменении цены договора в этом случае не требуется.

3.8.5. До момента совершения Участником долевого строительства доплаты за Объект Застройщик вправе приостановить передачу Объекта Участнику долевого строительства. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Объекта не является просрочкой передачи Объекта Участнику долевого строительства.

В случае, если в результате неисполнения/ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по договору, в том числе, по доплате денежных средств в связи с увеличением площади Объекта, Застройщик приостановил передачу Объекта, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с владением Объектом в период с момента, когда помещение было бы передано Участнику долевого строительства Застройщиком в случае надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств и до момента, когда помещение было передано Участнику долевого строительства по передаточному акту.

3.8.6. Цена договора, в том числе стоимость 1 кв.м., может быть изменена по соглашению Сторон в случае изменений в Объекте долевого строительства, изменения характеристик, состава, включения дополнительных опций в Объект, или включения элементов чистовой отделки, а также в случае прочих изменений в Объекте. В указанных случаях стороны заключают соответствующее соглашение об изменении условий настоящего договора, в котором предусматривают, в том числе, состав, характеристики, цену 1 кв.м. и общую цену Объекта долевого строительства.

3.9. Изменение общей площади или общего объема, или назначения общего имущества Многоквартирного дома не является основанием для расторжения или изменения настоящего договора, а равно для изменения цены договора и осуществления каких-либо перерасчетов.

3.10. На основании п. 5 ст. 5 и ст. 77.2 Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» права требования Участника долевого строительства по настоящему Договору находятся в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки(залога) прав требований в Едином государственном реестре недвижимости в обеспечение исполнения обязательств Участника долевого строительства по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, а залогодателем – Участник долевого строительства. Залог прав требований Участника долевого строительства по настоящему Договору действует с момента его регистрации в Едином государственном реестре недвижимости и до момента государственной регистрации права собственности Объекта долевого строительства, на Участника.

3.11. На основании ст. 77.2. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Квартира находится в силу закона в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости до полного и надлежащего

исполнения Участником долевого строительства своих обязательств перед Банком по Кредитному договору. Залогодержателем по данному залогу будет являться Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

3.12. Последующая ипотека, иное обременение, отчуждение, уступка права требования, перепланировка/переустройство Квартиры могут быть осуществлены только с письменного согласия Банка. Застройщик обязуется информировать Банк о расторжении/прекращении настоящего Договора не позднее 3 (Трех) рабочих дней с момента расторжения/ прекращения настоящего Договора.

#### **4. Порядок передачи Объекта долевого строительства**

4.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик вправе завершить строительство Многоквартирного дома и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи. Подписание передаточного акта производится в момент передачи Объекта Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства. Передаточный акт составляется в трех экземплярах, один экземпляр – для Застройщика, два экземпляра передаются Участнику долевого строительства (один – для Участника долевого строительства, второй – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним). В случае необходимости стороны вправе составить и подписать передаточный акт в большем количестве экземпляров. Указанный акт не является основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект вплоть до полной оплаты цены по настоящему договору, что подтверждается справкой Застройщика о выполнении финансовых обязательств.

4.3. В случае совершения Участником долевого строительства действий по фактическому принятию Объекта без подписания актов приема-передачи Сторонами Объект долевого строительства считается переданным Участнику, о чем Застройщиком составляется односторонний акт. С момента составления одностороннего акта риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства, переходит к Участнику долевого строительства.

4.4 После получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан произвести осмотр Объекта и совершить иные необходимые действия по его приемке в течение семи календарных дней со дня получения указанного сообщения. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи к нему переходит риск случайной гибели и повреждения Объекта, а также обязанность оплачивать коммунальные платежи и нести иные расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта до момента устранения недостатков только в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с такими нарушениями обязательных требований и нормативов, которые делают помещение непригодным для использования по целевому назначению. Таким нарушениями стороны признают: отсутствие стен, плит перекрытий, оконных и балконных конструкций, входных дверей, полное отсутствие отделки квартиры или отдельного помещения (если такая отделка предусмотрена Приложением №2), отсутствие водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения (в отопительный период, определяемый в установленном порядке для Пермского края).

4.6. Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять Объект от Застройщика по акту приема-передачи, однако вправе при этом потребовать

указания в акте приема-передачи на то, что Объект принимается с недостатками, перечисленными в прилагаемой к акту дефектной ведомости. В этом случае Застройщик обязуется обеспечить устранение выявленных при приемке Объекта недостатков в согласованный срок; а Участник долевого строительства обязуется обеспечить доступ в помещение специалистов подрядной организации для выполнения работ по устранению выявленных недостатков.

4.7. В случае приемки Участником долевого строительства Объекта с недостатками Застройщик обязуется устранить данные недостатки в течение 2 (двух) месяцев соответственно с момента подписания акта приема-передачи Объекта с дефектами или с момента письменного предъявления недостатков, если иной срок не будет согласован сторонами. В случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 45 дней наступления соответствующих погодных условий. При этом Участник долевого строительства, принявший Объект с недостатками, обязан обеспечить Застройщику доступ в помещение для устранения недостатков.

4.8. В случае не устранения Застройщиком недостатков в согласованный договором срок 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 помещение.

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

4.9. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии просроченной задолженности Участника долевого строительства по оплате цены, начисленных штрафных санкций или иных платежей по настоящему договору вплоть до полного погашения имеющейся задолженности (в том числе, начисленных коммунальных платежей и иных расходов по содержанию Объекта долевого строительства после ввода в эксплуатацию). В этом случае на Участника долевого строительства возлагается обязанность самостоятельно оплачивать или компенсировать Застройщику коммунальные платежи и иные расходы по содержанию Объекта долевого строительства с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, а Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства. При этом период приостановки передачи Объекта Участнику долевого строительства не является просрочкой передачи Объекта Участнику долевого строительства.

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

- неявка Участника долевого строительства на приемку Объекта в указанный в уведомлении срок;
- уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о готовности Объекта, включая случаи неполучения письма по причине «истечение срока хранения»;
- отказ от подписания передаточного акта при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 4.5 настоящего договора.

4.11. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику долевого строительства. При этом со дня составления данного одностороннего акта или иного документа о передаче Объект долевого строительства признается принятым



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

4.12. Право собственности на Объект оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства на основании государственной регистрации, которая производится только после полной оплаты Участником долевого строительства цены по настоящему договору, что подтверждается справкой Застройщика. Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект будут настоящий договор, акт приема-передачи Объекта, справка о полной оплате цены. До полной оплаты цены по настоящему договору Участник долевого строительства не вправе обращаться с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

## **5. Гарантии качества Объекта долевого строительства**

5.1. Стороны согласовали следующие условия о качестве Объекта долевого строительства.

5.1.1. Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по договору, должно соответствовать проектной документации, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта разрешения на строительство обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов. К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на момент прохождения первоначальной экспертизы проектной документации и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта в эксплуатацию (утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. №1521). В части, не урегулированной обязательными требованиями, указанными в настоящем пункте Договора, качество объекта долевого строительства должно соответствовать проектной и рабочей документации. В случае наличия в проектной документации ссылки на какой-либо нормативный документ, при определении качества выполненных работ подлежат применению только те нормы данного документа, которые носят обязательный характер и подлежат применению с учетом области применения данного документа. Иные положения ГОСТ, СП, СНИП, СанПиН, имеющие рекомендательный характер, не подлежат применению при определении соответствия Объекта долевого строительства установленным требованиям качества. Иные нормы, утвержденные не государственными органами власти, не подлежат применению при определении соответствия объекта долевого строительства установленным требованиям качества. Все положения настоящего договора, связанные с качеством и гарантиями, в полной мере относятся также для определения соответствия качества имущества общего пользования Многоквартирного дома.

5.1.2. Отклонение в площади отдельных частей помещения, которое не повлекло отклонение от Общей проектной площади Помещения при сложении площадей данных частей, соответствует требованиям к качеству Объекта долевого строительства, согласованным сторонами.

5.1.3. Участник долевого строительства понимает и осознает, что в связи с технологическими особенностями создания Объекта долевого строительства и расчетным способом определения его будущей площади на стадии подписания договора невозможно точно определить его конечную площадь. Отклонение площади Объекта по результатам обмеров, выполненных при проведении кадастровых работ по изготовлению технического плана на Объект, от Общей проектной площади Помещения в ту или иную сторону, не

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

5.1.4. Какое-либо изменение площади или объема, или назначения общего имущества Многоквартирного дома не является отклонением от требований к качеству Объекта долевого строительства, если только иное прямо не предусмотрено законодательством.

5.1.5. Указанные в пунктах 5.1.2-5.1.4 договора отклонения не признаются сторонами изменением условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

5.1.6. Характеристика отделки Объекта долевого строительства: - предчистовая отделка в соответствии с проектной документацией на строительство Жилого дома и СП 71.13330 2017

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта с участниками долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на материалы, оборудование, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, 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, оборудование, 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. Гарантийный срок на отделочные работы устанавливается 12 месяцев со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое нарушение выявлено в течение гарантийного срока. В случае если помещение построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведшими к ухудшению качества такого помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, то есть для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

В указанном случае сторонами составляется дефектная ведомость с указанием недостатков помещения и сроков их устранения, на основании которой Застройщик устраняет выявленные недостатки. При этом Участник долевого строительства для составления дефектной ведомости, а также для устранения недостатков обязан обеспечить Застройщику доступ в помещение.

Стороны определили срок устранения недостатков Помещения – 45 (сорок пять) дней с момента предъявления соответствующего требования, однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие

недостатки в первые 45 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 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 помещение.

Условия выполнения гарантийных обязательств, предусмотренные договором, являются обязательными для Участника долевого строительства, а также всех собственников помещения, обладающих правом собственности в пределах гарантийного срока.

5.6. Участник долевого строительства после получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи от Застройщика обязан соблюдать при проведении перепланировки, перестройки Объекта, изменения инженерных коммуникаций и проведении прочих работ, связанных с изменением конструкций Объекта требования действующих нормативных документов, в частности, предварительно согласовать вносимые изменения с контролирующими службами и обслуживающей дом организацией. Участник не вправе самовольно осуществлять переделку, переустройство, перенос, разбор, демонтаж, остекление и любые иные изменения фасада Многоквартирного дома, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц. Такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Многоквартирного дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией. В случае нарушения данных обязательств Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ; при этом гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства прекращают свое действие с момента указанного выше нарушения.

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.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 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.

## **6. Права и обязанности Застройщика**

## **6.1. Застройщик обязан:**

6.1.1 В течение трех дней после подписания договора совместно с Участником долевого строительства обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о проведении государственной регистрации настоящего договора, представив при этом все необходимые документы.

6.1.2 Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, в сроки, установленные законом.

6.1.3. Построить и ввести в эксплуатацию Многоквартирный дом не позднее срока, указанного в п. 2.9 договора.

6.1.4. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи помещения.

6.1.5. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого участия в состоянии, соответствующем условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, при отсутствии задолженности Участника долевого строительства по оплате цены и иных платежей по настоящему договору.

6.2. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в настоящий договор, касающихся указанного в пункте 2.9 настоящего договора срока, с текстом дополнительного соглашения.

При отсутствии возражений против внесения изменений в настоящий договор, касающихся указанного в п. 2.9 срока, Участник долевого строительства в течение 7 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.

При наличии возражений против внесения изменений в настоящий договор, касающихся срока, Участник долевого строительства в течение 7 дней с момента получения от Застройщика Предложения направляет в адрес Застройщика в письменной форме мотивированный отказ от подписания направленного ему дополнительного соглашения.

В том случае, если Сторонами не будет достигнуто взаимное соглашение об изменении настоящего договора в части срока, указанного в пункте 2.9, настоящий договор может быть изменен или расторгнут в судебном порядке по инициативе Застройщика в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

6.3. Застройщик вправе совершать действия, необходимые для изменения конфигурации, границ и площади земельных участков, предоставленных под строительство Многоквартирного дома, в том числе, путем выделения, разделения или присоединения к ним одного или нескольких земельных участков. Изменения площади земельных участков, возникающие при этом, не влияют на расчеты между сторонами и цену настоящего договора. Подписание Участником долевого строительства настоящего договора является достаточным доказательством его согласия с проведением указанных мероприятий, в т.ч. для межевания и кадастрового учета вновь образуемых земельных участков.

6.4. Застройщик вправе самостоятельно вносить в проект Многоквартирного дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства

Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему договору и действующим нормативам.

## **7. Права и обязанности Участника долевого строительства**

### **7.1. Участник долевого строительства обязан:**

7.1.1. Принять долевое участие в финансировании строительства Многоквартирного дома в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

7.1.2. В течение трех дней после подписания договора совместно с Застройщиком обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о проведении государственной регистрации настоящего договора, представив при этом все необходимые документы, а также уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

7.1.3. В течение трех дней с момента государственной регистрации договора оформить у эскроу-агента заявление на открытие счета эскроу, а также предоставить эскроу-агенту документы, необходимые для открытия данного счета в соответствии с требованиями, установленными эскроу-агентом.

7.1.4. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан совершить необходимые действия по приемке Объекта долевого строительства в течение семи календарных дней со дня получения указанного сообщения.

7.1.5. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, 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 Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

7.1.6. Не проводить без письменного согласования с Застройщиком перепланировки и отделку Объекта долевого строительства до приемки Объекта долевого строительства по приемосдаточному акту, а также не устанавливать дверей и запорных устройств, препятствующих свободному доступу Застройщика на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе ухудшать состояние Объекта вплоть до полной оплаты цены по настоящему договору.

7.1.7. Принять участие в выборе способа управления Многоквартирным домом. В случаях, предусмотренных жилищным законодательством - заключить с управляющей организацией договор на управление Многоквартирным домом.

7.1.8. С целью обеспечения безопасности стройплощадки Участник не вправе самостоятельно посещать и осматривать Объект долевого строительства до получения извещения Застройщика о готовности Объекта для осмотра и приемки.

7.2. Участник долевого строительства самостоятельно регистрирует в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, право собственности на Объект долевого строительства после получения Объекта от Застройщика и полной оплаты платежей по настоящему договору.

7.3. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Многоквартирному дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, проектной документацией, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика и Единой информационной системы жилищного строительства. Также Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг). Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.4. Участник настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером 59:03:0400150:1664
- на его разделение, на перераспределение, на объединение земельных участков,
- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Многоквартирного дома),
- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 59:03:0400150:1664
- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков,
- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки,
- на изменение проектных решений в части размещения парковочных мест вне объекта, в частности: на замену земельного участка для размещения парковочных мест и перенос парковочных мест на другие участки.

7.5. 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.

## **8. Уступка прав требований.**

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований передачи Объекта по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

8.2. При уступке права требования по настоящему договору, Участник не позднее 10 календарных дней после государственной регистрации направляет Застройщику уведомление об уступке прав требования с приложением копии договора уступки. Также о всех последующих уступках прав требований, совершаемых новым участником долевого строительства, Застройщик должен быть уведомлен в том же порядке.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований передачи Объекта иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Не допускается уступка Участником долевого строительства прав требований в отношении уплаты процентов, неустоек, убытков и иных штрафных санкций по настоящему Договору третьему лицу.

## **9. Ответственность сторон**

9.1. Ответственность Сторон за нарушения условий договора определяется в соответствии с действующим законодательством с учетом особенностей, установленных настоящим договором.

9.2. Стороны несут ответственность за нарушение обязательств по договору при наличии вины.

9.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством.

9.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством.

9.5. Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по пунктам 9.3, 9.4 настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством за просрочку исполнения обязательств сторонами, устанавливается: в течение 180 (сто восемьдесят) рабочих дней с момента получения виновной стороной соответствующего требования. Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки, должна предоставить соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием получателя, сведений о номере лицевого счета и кредитной организации, в которой открыт соответствующий лицевой счет.

9.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства он обязан возместить Застройщику все причиненные таким уклонением убытки, в частности, возместить расходы на содержание Объекта в период уклонения от его принятия.

9.7. В случае, если до регистрации права собственности на Объект Участник долевого строительства самовольно осуществил перепланировку и (или) переоборудование Объекта или мест общего пользования, Участник долевого строительства обязан в течение 10 дней с момента подписания акта представителями Застройщика и генерального подрядчика строительства привести Объект в прежнее состояние за свой счет, а также возместить Застройщику возникшие вследствие этого убытки.

9.8. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора.

9.9. К обстоятельствам непреодолимой силы по настоящему договору относятся, в частности, пожары; стихийные бедствия природного и техногенного характера; забастовки; военные действия; издание законодательных и иных нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора, в том числе, когда в силу вновь принятых нормативных актов к Застройщику применяются повышенные требования для завершения строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию; неправомерные действия (бездействия) администрации города Перми, иных государственных и муниципальных органов, организаций, осуществляющих проведение экспертиз, согласований, выдачу документов, необходимых для осуществления строительства

Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию, и отдельных должностных лиц; неисполнение (несвоевременное исполнение) поставщиками коммунальных ресурсов (в т.ч. энергоснабжающими и сетевыми организациями) обязанностей по заключенным с Застройщиком договорам на присоединение (подключение) к инженерным сетям или на вынос сетей из зоны строительства и т.п.

9.10. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

9.11. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный договором срок вследствие указанных в настоящем договоре обстоятельств непреодолимой силы, Застройщик вправе в одностороннем порядке перенести срок окончания строительства Многоквартирного дома и передачи Объекта долевого строительства на период действия указанных обстоятельств. О переносе срока окончания строительства Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства с указанием причин, вызвавших такой перенос.

## **10. Порядок изменения и расторжения настоящего договора**

10.1. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным [законом](#) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

10.2. В случае просрочки внесения платежа в течение более чем на два месяца или систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев) Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, направив Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства такого уведомления. При расторжении договора по указанному в настоящем пункте основанию Участник долевого строительства обязуется в течение семи дней с момента расторжения договора возместить Застройщику понесенные им убытки в виде расходов Застройщика по государственной регистрации договора, дополнительных соглашений к нему (если они были) и по расторжению договора, агентского вознаграждения за риэлтерские услуги при заключении настоящего договора, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего договора, в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика.

10.3. В случае, если к моменту расторжения настоящего договора Объект будет передан по акту Участнику долевого строительства, Участник обязуется освободить Объект от своего имущества и вернуть Застройщику Объект в состоянии не хуже первоначального в течение 10 дней с момента получения уведомления о расторжении договора. В случае просрочки выполнения обязательства по возврату Объекта Участник оплачивает Застройщику неустойку из расчета двойной резервной ставки Центрального банка РФ, начисляемой на цену Объекта по настоящему договору за весь период просрочки возврата. При возврате Объекта Застройщику по основаниям, указанным в настоящем пункте, Застройщик не компенсирует Участнику долевого строительства стоимость произведенных Участником улучшений Объекта (перепланировки, отделочные работы и т.п.). Возврат Участнику долевого



строительства фактически полученной Застройщиком цены Объекта производится в течение 10 дней после выполнения Участником обязательства по возврату Объекта Застройщику.

10.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию одной из сторон в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим договором и действующим законодательством.

10.5. В случае, когда расторжение договора производится по взаимному согласию сторон, но по предложению Участника долевого строительства, или по инициативе Участника при отсутствии нарушений со стороны Застройщика (например, в связи с тем, что Участник долевого строительства не может исполнить обязательства по договору, или в связи с тем, что Участник долевого строительства желает приобрести иное недвижимое имущество, отказавшись от приобретения Объекта или по иным другим подобного рода причинам), Участник долевого строительства обязуется предварительно возместить Застройщику расходы Застройщика по государственной регистрации договора, дополнительных соглашений к нему (если они были) и по расторжению договора, агентского вознаграждения за риэлтерские услуги при заключении настоящего договора, а также иные расходы Застройщика, понесенные в связи с заключением и расторжением договора, в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика.

## **11. Согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных**

11.1. При заключении настоящего договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику заверенные копии следующих документов:

- юридические лица: Свидетельство о государственной регистрации, 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 и печатью юридического лица);

- физические лица: паспорт гражданина РФ для лиц старше 14-ти лет, свидетельство о рождении для лиц младше 18-ти лет, свидетельство о браке для лиц, состоящих в браке.

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

11.2. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

11.3. Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

11.4. В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят: фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства; данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства; данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства; номер контактного телефона Участника долевого строительства и адрес его электронной почты; иные сведения об Участнике долевого строительства, указанные в настоящем договоре.

11.5. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и

уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, Инспекция государственного строительного надзора Пермского края, органы прокуратуры), эскроу-агенту и иным лицам для целей заключения настоящего договора и его исполнения. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

11.6. Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по настоящему договору: пять лет с момента подписания настоящего договора Сторонами.

11.7. Стороны установили, что Участник долевого строительства может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

## **12. Заключительные положения**

12.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным [законом](#) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

12.2. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах: по одному для каждой из сторон, третий – для Управления Росреестра по Пермскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.3. Споры между Сторонами, не урегулированные в претензионном порядке, рассматриваются в суде в соответствии с установленной законом подсудностью.

12.4. Условия настоящего договора и приложений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению третьим лицам.

12.5. Стороны договорились, что весь обмен информацией и документацией между Сторонами происходит только в письменной форме в виде заказного письма или письма с описью вложения, или телеграммы, отправленных по почтовому адресу стороны, указанному в тексте договора, или путем непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей стороны под роспись. В случае неполучения отправителем письма уведомления о вручении письма, включая случаи, когда оператором почтовой связи письмо было возвращено в связи с его неполучением получателем, включая причины «истечение срока хранения письма», «отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п., письмо считается полученным адресатом по истечении 10 дней с момента его отправки. В случае неполучения отправителем телеграммы уведомления о вручении телеграммы, телеграмма считается полученной адресатом по истечении 3 дней с момента отправки.

12.6. Настоящий договор, включая подписанные сторонами дополнения и приложения к нему, является единственным документом, регулирующим отношения и обязательства сторон, а также требования к Объекту долевого строительства. Любые другие документы и материалы, как-то: рекламные проспекты, публикации, информация, размещенная в средствах массовой информации и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», переписка, коммерческие предложения и т.п. не влекут юридических последствий для установления предмета настоящего договора и обязательств сторон.

## **13. Приложения:**

- Приложение №1 – поэтажный план Многоквартирного дома с указанием местоположения Объекта долевого строительства.

- Приложение №2 – техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи.
- Приложение №3 – график платежей.

**Адреса, реквизиты и подписи сторон:**

**Застройщик:**

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АртХаус»

Юридический и фактический адрес: 614064, г. Пермь, ул. Ижевская д.32 строение 2

ИНН/КПП 5904373580/ 590401001 ОГРН 1195958016264

р/сч 40702810149770044995 Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк к/сч 30101810900000000603

БИК 042202603

Эл. почта: [arthouse.2019@mail.ru](mailto:arthouse.2019@mail.ru)

\_\_\_\_\_ А.Ю. Чедилян

м.п.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_

Приложение №1 к договору №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 202\_\_ г  
участия в долевом строительстве

**Поэтажный план Многоквартирного дома  
с указанием местоположения Объекта долевого строительства  
(\_\_\_этаж)**

**Основные характеристики Многоквартирного дома:**

- Многоквартирный жилой дом общей площадью согласно проекта 7149,9 кв.м.; этажность дома 6 в числе подземный 1, кирпичный, наружные стены бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); поэтажные перекрытия – сборные железобетонные многопустотные плиты; класс энергоэффективности – С класс сейсмостойкости – 5 баллов и менее по шкале MSK-64

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ А.Ю. Чедилян

\_\_\_\_\_

**План Квартиры №\_\_\_**

**Многоквартирного дома**

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ А.Ю. Чедилян

\_\_\_\_\_

**Приложение № 2 к договору №\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_202\_\_г  
участия в долевом строительстве  
Техническое состояние Объекта долевого строительства**

**на момент передачи**  
**(Тип отделки №3 – Комфорт)**

1. Стороны установили, что Объект долевого строительства – квартира, указанная в п. 2.2. договора, будет передаваться Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- установлена металлическая входная дверь;
- выполнены внутренние перегородки;
- на стенах в помещениях шпаклевка, гипсовая штукатурка, затирка швов, на лоджиях отделка согласно проекту;
- выполнена полусухая стяжка на полу
- установлены оконные конструкции из ПВХ, установлен подоконник из ПВХ белого цвета;
- выполнено остекление лоджий согласно проекту;
- установлены радиаторы согласно проекту.
- холодное водоснабжение и водоотведение - установлены приборы учета водоснабжения.
- электропроводка – выполнена внутренняя разводка, установлены розетки и выключатели, прибор учета электрической энергии установлен в квартире

2. Застройщик оставляет за собой право заменить некоторое или некоторые из указанных в проектной документации и настоящем договоре материалов и оборудования на другое или другие наименования с такими же или сравнимыми параметрами.

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ А.Ю. Чедилян

\_\_\_\_\_

**участия в долевом строительстве**

**График платежей:**

<b>Номер платежа (п/п)</b>	<b>Дата платежа *</b>	<b>Сумма платежа (руб.)</b>
1.	В течении пяти рабочих дней с момента государственной регистрации договора	
Итого:		

\* Дата платежа – календарная дата, по которую включительно Участник долевого строительства обязан совершить платеж в сумме, указанной в столбце 3 Графика платежей. Окончательный платеж уплачивается не позднее планируемой даты ввода Объекта в эксплуатацию, указываемой в ДДУ (если в ДДУ указывается месяц или квартал ввода в эксплуатацию, то дата последнего платежа должны быть не позднее 1 рабочего дня начала месяца/квартал планового ввода Объекта в эксплуатацию).

**Подписи сторон:**

**Подписи сторон:**

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства**

\_\_\_\_\_ **А.Ю. Чедилян**