**ДОГОВОР № \_\_\_\_\_\_\_-МЫ2.2**

**участия в долевом строительстве**

г. Пермь "\_\_" \_\_\_\_\_\_\_ 202\_ 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 жилой дом (далее – Объект) и после разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства **Нежилое помещение № \_\_\_\_ (**далее **- Нежилое помещение),** Условный номер Нежилого помещения – **\_\_,** площадью **\_\_ кв.м.,** состоящее из \_\_\_\_, расположенное на \_\_ этаже в \_\_ подъезде, для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять **Нежилое помещение**.

**Нежилое помещение расположено:**

|  |
| --- |
| Пермский край, Пермский район. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 2.2 д. Кондратово, количество этажей 9, этажность 9 (Общая площадь дома – 14941,80 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: 59:32:3410001:4729. Адрес многоквартирного дома: Пермский край, Пермский муниципальный район, д. Кондратово, ул. Парфенова, д. 5. Указанный адрес является строительным адресом строящегося жилого дома. После подписания Разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен административный адрес. |

 Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 59:32:3410001:4729, площадью 5557 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенном по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Пермский муниципальный округ, д. Кондратово, ул. Парфенова, з/у 5, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании: Договора аренды земельных участков с последующим выкупом, выдан 01.08.2022, Акта приема-передачи земельного участка с кадастровым номером №59:32:3410001:4729, выдан 31.05.2023, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.06.2023 г. сделана запись регистрации № 59:32:3410001:4729-59/082/2023-7.

**Характеристика внутренней отделки Нежилого помещения:**

отделка в соответствии с проектной документацией на строительство многоквартирного дома.

1.2. План Нежилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства, является Приложением № 1

к настоящему Договору.

1.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – 3 квартал 2025 года. Срок передачи Нежилого помещения - не позднее "31" октября 2025 года.

1.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора права на Нежилое помещение никому не переданы, не заложены, предметом судебного спора не являются.

1.5. При подписании Договора Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства многоквартирного дома, в том числе с проектной декларацией и документацией, планом Нежилого помещения и поэтажным планом, разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок. Участнику долевого строительства 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 долевого строительства при условии, что Нежилое помещение будет соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

1.7. Участник 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.

1.8. Участник долевого строительства уведомлен о том, что земельный участок с кадастровым номером 59:32:3410001:4729, расположенный по адресу: Российская Федерация, край Пермский, м.о. Пермский, д Кондратово, ул Парфенова, зу 5 на котором осуществляется строительство Объекта, передан в залог ПАО «Промсвязьбанк» по Договору ипотеки земельного участка №Н-1/0004-24-2-3 от «18» января 2024 г., зарегистрированному Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю «21» января 2024 года за номером: 59:32:3410001:4729-59/079/2024-66, заключенного с ПАО «Промсвязьбанк» в обеспечение исполнения кредитных обязательств Застройщика по Кредитному договору № 0004-24-2-3 об открытии кредитной линии (с установленным лимитом выдачи) от 17.01.2024 г.

### 2.ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

**2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. Передать Участнику долевого строительства Нежилое помещение по акту приема-передачи или иному документу в соответствии с п.1 ст.8 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в срок, указанный в пункте 1.3 настоящего Договора. Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Нежилое помещение в более ранний срок.

2.1.2. Не менее чем за месяц до наступления, установленного пунктом 1.3, срока передачи Нежилого помещения направить Участнику долевого строительства сообщение о необходимости подписания документа о приеме-передаче Нежилого помещения.

2.1.3. В случае, если строительство (создание) Объекта не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. 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 Нежилого помещения в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

2.2.2. Принять Нежилое помещение по акту приема-передачи или иному документу в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Нежилого помещения к передаче.

2.2.3. Информировать Застройщика и Банк 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. Предоставить Застройщику необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора (п.9.1)  в течение 7 (семи) рабочих дней с момента подписания.

2.2.5. До момента полного исполнения обязательств по Кредитному договору, уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается только с письменного согласия Кредитора. Кредитор сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

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

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

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 Нежилого помещения.

**2.4 Участник долевого строительства вправе:**

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

2.4.2. После уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ и настоящим договором (п. 2.2.5, 2.2.6 настоящего Договора), уступить право требования по настоящему Договору другому лицу (уступка права требования) только при наличии письменного согласия Банка.

### 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 течение 5 (пяти) 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 "31" марта 2026 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.

3.1.1. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство объектов социальной и транспортной инфраструктуры. Строительство сетей, объектов инженерно-технического обеспечения, объектов социальной и транспортной инфраструктуры осуществляется с целью исполнения обязательств по договору о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков № 2 от 22.03.2022 г., заключенного между ООО СЗ «Кондратово 1» и Администрацией муниципального образования «Пермский муниципальный район» .

Размер затрат на строительство объектов социальной и транспортной инфраструктуры, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства при строительстве многоквартирного дома – 54 556 271 руб. Размер затрат Застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства – 3,89 % (Три целых восемьдесят девять сотых процента) от цены Договора.

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 только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений.

Датой внесения Участником долевого строительства средств в счет оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на счет эскроу.

3.3. При заключении настоящего Договора Стороны принимают во внимание допускаемую строительными нормами и правилами возможность некоторого расхождения в размерах общей площади Нежилого помещения с холодными помещениями по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Нежилого помещения 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 паспорта помещения или иного документа, подтверждающего проведение технической инвентаризации, общая площадь Нежилого помещения с холодными помещениями окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить площади по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр.

б) если согласно технического паспорта помещения или иного документа, подтверждающего проведение технической инвентаризации, общая площадь Нежилого помещения с холодными помещениями окажется меньше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) 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. Стороны согласовали следующие иные условия о качестве Нежилого помещения.

Качество Нежилого 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. N 1521 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 29.09.2015 N 1033, от 07.12.2016 N 1307).

В части, не урегулированной обязательными требованиями, указанными в настоящем пункте Договора, все работы, включая материалы, выполняются Застройщиком и принимаются Участником долевого строительства (иным владельцем объекта долевого строительства) в соответствии со следующими требованиями к качеству объекта долевого строительства: Стороны установили следующие отклонения отделки Нежилого помещения:

а) в отношении полов, стен, потолков допускается отклонение поверхности от плоскости (неровности) 5 мм на 1 м высоты (длины), но не более 30 мм на всю высоту или длину помещения Объекта участия в долевом строительстве;

б) в отношении полов, стен и потолков допускается наличие не более 3-х неровностей плавного очертания глубиной или высотой до 10 мм включительно на каждой из поверхностей в каждом помещении Объекта участия в долевом строительстве;

в) в отношении окон (в случае их наличия): разность длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов с учетом схем открывания, массы открывающихся элементов, расчетных эксплуатационных, в том числе и ветровых, нагрузок не должна превышать З мм при наибольшей длине стороны створки до 1400мм и 9 мм — до 2100мм. Отклонения от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не должны превышать2мм на 1м длины на любом участке. В отношении указанных выше отклонений отделки, строительные правила (СП) и другие нормы, не являющиеся обязательными к применению, не применяются.

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

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

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

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

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

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

Не является гарантийным случаем нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, 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 Нежилого помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

В случае если Нежилое помещение построено (создано) 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 его непригодным для предусмотренного Договором использования, 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 Нежилое помещение.

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 Нежилое помещение.

4.6. Условия гарантийных обязательств, предусмотренные Договором, являются обязательными для Участника долевого строительства, а также всех собственников Нежилого помещения, 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.

**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 Нежилого помещения Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) 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 Договора участия в долевом строительстве 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 приобретаемое помещение в частности. С техническими и иными характеристиками объекта недвижимости согласен.

8.2. Отделочные и специальные работы в Объекте, подлежащему передаче в собственность Участника долевого строительства, Застройщиком не производятся.

8.3. До оформления права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить в Объекте долевого строительства 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 Объекте долевого строительства 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.

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. В случае если строительство Объекта не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком Нежилого помещения Участнику долевого строительства осуществляется посредством заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

8.7. Оформление права собственности на Нежилое помещение не является предметом настоящего договора. На оказание указанных услуг Участник долевого строительства может заключить с Застройщиком отдельное соглашение.

8.8. Участник долевого строительства приобретает право на регистрацию собственности в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на переданное ему помещение только после подписания сторонами акта приема-передачи по настоящему договору, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

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

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 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.

Настоящим стороны пришли к соглашению, что государственная регистрация Договора будет осуществлена силами Застройщика, для чего Участник долевого строительства предоставляет Застройщику необходимый пакет документов, установленный Законодательством Российской Федерации, в том числе нотариальную доверенность на представление интересов Участника долевого строительства в регистрирующих органах.

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Нежилого помещения или составления Застройщиком одностороннего акт или иного документа о передаче Нежилого помещения 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 Нежилого помещения, 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.

10.4. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства даёт застройщику согласие на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации обработку моих персональных данных, а именно - действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу, за исключением передачи моих персональных данных без моего дополнительного письменного согласия государственным и муниципальным органам управления, правоохранительным органам), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, в целях обеспечения соблюдения российского законодательства, в том числе Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости…» и иных нормативных правовых актов, улучшения обслуживания клиентов, направления рекламных материалов, составления обезличенной статистики, формирования ценовой и маркетинговой политики организации.

Под персональными данными я понимаю любую информацию, относящуюся ко мне как к субъекту персональных данных, в том числе мою фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, контактный телефон, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, свидетельство государственного пенсионного страхования, условия заключенных с Оператором договоров, профессия, должность, образование и любую другую предоставленную информацию. С порядком отзыва согласия на обработку персональных данных ознакомлен. Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия.

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 1 (одном) листе, в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один – Застройщику, два - Участнику долевого строительства, один – для Банка эскроу-агента.

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

 - План объекта.

**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 объекта

Объект: Пермский край, Пермский район. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 2.2 д. Кондратово, количество этажей 9, этажность 9 (Общая площадь дома – 14941,80 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: 59:32:3410001:4729. Адрес многоквартирного дома: Пермский край, Пермский муниципальный район, д. Кондратово, ул. Парфенова, д. 5.

Нежилое помещение № \_\_\_\_, Условный номер Нежилого помещения – \_\_, площадью \_\_ кв.м., состоящее из \_\_\_\_, расположенное на \_\_ этаже в \_\_ подъезде

Представитель по Доверенности

ООО СЗ "Кондратово 1"

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

подпись

М.п.

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

подпись