

ДОГОВОР № Б8-_____
участия в долевом строительстве

г. Пермь _____

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНТЭСКА-СТ», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Терентьева Алексея Игоревича**, действующего на основании доверенности 59 АА 4154754, удостоверенной Плотниковой Мариной Геннадьевной, нотариусом Пермского городского нотариального округа, зарегистрированной в реестре № 59/269-н/59-2022-3-416, с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество	
Дата рождения	
Место рождения	
Паспорт	
Адрес регистрации	
Контактный телефон	
E-mail	

, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», «**Участник**», 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 или с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства в указанном многоквартирном доме Квартиру для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру.

1.2. Адрес квартиры.

Квартира расположена по адресу: РФ, Пермский край, Пермский район, Фроловское с/п, с. Фролы «Жилой комплекс на земельном участке 59:32:3430001:1276 по адресу: Пермский край, Пермский район, с. Фролы» (далее - Объект), после получения разрешения на ввод будет присвоен почтовый адрес: Пермский край, Пермский район, Фроловское с/п, с. Фролы, ул. Балтийская, дом № 8.

1.3. Параметры дома.

Количество этажей 5 (пять);

Общая площадь дома – 9724,9 кв.м.;

Материал наружных стен и перекрытий - ж/б панели;

Материал внутренних стен - ж/б панели;

Материал перегородок:

- квартир - пазогребневые блоки (либо аналог);

- санузлов - пазогребневые блоки, водостойкие (либо аналог);

Класс энергоэффективности – В+;

- сейсмостойкость - 5 баллов и менее.

1.4. Параметры квартиры.

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

1.5. Характеристика земельного участка. Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 59:32:3430001:1276 площадью 8042+/-31 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: среднетажная жилая застройка, расположен по адресу: Пермский край, Пермский район, Фроловское с/п, с. Фролы, принадлежащем Застройщику на праве аренды на основании: Договора аренды земельного участка для завершения строительства объекта незавершенного строительства № 20/5249-22 от 15.09.2022, зарегистрированного Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по

Пермскому краю 27.09.2022 г. за номером: 59:32:3430001:1276-59/293/2022-11; в отношении земельного участка установлены следующие ограничения (обременения) - прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости срок действия с 12.02.2015 на неопределенный срок в пользу АО «Агентство ипотечного жилищного кредитования» (ИНН 7729355614) на основании Федерального закона от 24.11.2014 № 356-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», Федеральный закон от 23.06.2016 № 221-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Характеристика внутренней отделки Квартир:

отделка в соответствии с проектной документацией на строительство многоквартирного дома.

1.6. План Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, является Приложением к настоящему Договору. (Приложение № 1)

1.7. Срок ввода Объекта в эксплуатацию - 1 квартал 2025 года. Срок передачи Квартиры - 6 месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

1.8. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания Сторонами настоящего Договора права на квартиру никому не переданы, предметом судебного спора не являются.

1.9. При подписании Договора Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен и согласен с документами, касающимися строительства многоквартирного дома, в том числе с проектной декларацией и документацией, стандартом «Устройство внутренней отделки, полов, оконных и балконных конструкций. Правила производства и приемки работ» от 12.12.2023 года, планом Квартиры и поэтажным планом, разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок. Участники долевого строительства понимают содержание указанных документов. Проектная декларация и иная информация по многоквартирному дому размещены на Интернет-сайте: <https://наш.дом.рф> и на сайте Застройщика <https://новая-пермь.рф>.

1.10. 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 Квартира будет соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

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

1.12. Участник долевого строительства уведомлен о том, что права на земельный участок (право аренды), указанный в п. 1.1 настоящего Договора, с кадастровым номером 59:32:3430001:1276, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Пермский район, с. Фролы, на котором осуществляется строительство Объекта, переданы в залог АО «Банк ДОМ.РФ» по Договору об Ипотеке № 942/142-22 от 30.09.2022, зарегистрированному Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю 05.10.2022 года за номером: 59:32:3430001:1285-59/292/2022-13, заключенного с АО «Банк ДОМ.РФ» в обеспечение исполнения кредитных обязательств Застройщика по Кредитному договору № 90-142/КЛ- 22 от 11 августа 2022.

1.13. Застройщик заверяет и гарантирует, что Права требования на момент заключения настоящего договора являются действительными, никому не проданы, не уступлены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, нигде не заложены и не обременены какими-либо правами и требованиями со стороны третьих лиц.

2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

2.1. Застройщик обязуется:

2.1.1. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи или иному документу в соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в срок, указанный в пункте 1.7. настоящего Договора. Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Квартиру в более ранний срок.

2.1.2. Не менее чем за 14 рабочих до наступления, установленного пунктом 1.7. настоящего Договора срока передачи Квартиры направить Участнику долевого строительства сообщение о необходимости подписания документа о приеме-передаче Квартиры.

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

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

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

2.2. Участник долевого строительства обязуется:

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

Договора.

2.2.2. Приступить к принятию Квартиры по акту приема-передачи или иному документу в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче, но в любом случае не позднее срока, указанного в пункте 1.7. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

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

2.3. Застройщик вправе:

2.3.1. Получить разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в том числе ранее срока, установленного настоящим Договором.

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

2.3.3. Не передавать Участнику долевого строительства Квартиру в случае, если Участник долевого строительства не исполнил в полном объеме обязательства по его оплате стоимости Квартиры.

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

2.4. Участник долевого строительства вправе:

2.4.1. Требовать от Застройщика надлежащего выполнения им принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

2.4.2. Получить Квартиру в соответствии с условиями настоящего Договора, после ее полной оплаты и выполнения всех своих обязательств по уплате пеней, штрафов и т.п. (при наличии основания для их начисления).

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

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

3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена договора составляет сумму в размере () рублей копеек (НДС не предусмотрен).

Участник долевого строительства оплачивает Застройщику долевой взнос в размере () рублей копеек (НДС не предусмотрен) в срок не позднее _____ года.

Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают АО «Банк ДОМ.РФ», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Универсальная лицензия ЦБ РФ № 2312 от 19 декабря 2018 года, (далее по тексту - «Банк»), заключить Договор счета

эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу, настоящим Договором на следующих условиях:

Депонент – Участник долевого строительства;

Банк – (эскроу-агент) по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Акционерное общество «Банк ДОМ.РФ».

Сокращенное наименование: АО «Банк ДОМ.РФ».

ИНН 7725038124/ОГРН 1037739527077

Место нахождения (адрес): 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, 10.

Адрес электронной почты: escrow@domrf.ru

Телефон банка: 8 800 775 86 86.

Бенефициар – Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНТЭСКА-СТ»;

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

Депонируемая сумма: размере () рублей копеек (НДС не предусмотрен).

Срок условного депонирования – в срок до «30» сентября 2025 г., который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.7 настоящего Договора.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: <https://domrfbank.ru/escrow>

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной АО «Банк ДОМ.РФ» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с «Условиями открытия и совершения операций по счетам эскроу в АО «Банк ДОМ.РФ» в, размещенными на официальном сайте <https://domrfbank.ru/escrow> в сети Интернет, а также в подразделениях, в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним оригинала настоящего Договора, зарегистрированного в установленном законом порядке, от имени Застройщика в качестве подтверждения оферты Застройщика на заключение Договора счета эскроу с Участником долевого строительства с АО «Банк ДОМ.РФ».

Застройщик также обязуется не позднее не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора предоставить в АО «Банк ДОМ.РФ» документы, необходимые для заключения Договора счета эскроу.

Участник долевого строительства обязуется с даты подписания настоящего договора, но не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора предоставить в АО «Банк ДОМ.РФ» заявление на открытие счета эскроу, а также документы, необходимые для его открытия в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Предоставление Участником долевого строительства вышеуказанных документов в совокупности является подтверждением предложения (оферты) Участника долевого строительства на заключение Договора счета эскроу с Застройщиком и АО «Банк ДОМ.РФ» в соответствии с «Условиями открытия и совершения операций по счетам эскроу в АО «Банк ДОМ.РФ».

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия АО «Банк ДОМ.РФ» счета эскроу, о чем они будут уведомлены в порядке, установленном Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

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

3.2. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежа единовременно в безналичном порядке.

3.3. Участник долевого строительства уведомлен о недопустимости уплаты Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе. В случае уплаты Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора регистрирующим органом и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Участника возмещения причиненных этим убытков, в том числе, в случае уплаты (необходимости уплаты) Застройщиком установленного ч. 1 ст. 14.28. КоАП РФ административного штрафа.

3.4. Обязательства Участника в части оплаты Цены Договора будут считаться выполненными надлежащим образом с момента оплаты Участником указанной в п. 3.1. настоящего Договора Цены Договора в полном объеме. При этом, моментом такой оплаты является дата поступления денежных средств на специальный счет эскроу.

3.5. Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений (за исключением п.3.6 настоящего Договора).

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

а) если согласно технического (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартиры с холодными помещениями окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Участник долевого строительства обязан в течение 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 (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартиры 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. Застройщик обязан передать Участникам долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего Договора, проектной документации на строительство Объекта строительства, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям. К обязательным относятся те требования, которые в соответствии с законодательством РФ признавались обязательными на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта строительства в эксплуатацию.

На момент выдачи разрешения на строительство перечень обязательных требований установлен Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815 (далее – обязательные требования). Положения СНиП, СП и иных нормативно-технических документов, носящие рекомендательный характер и/или не включенные в указанный перечень, том числе СНиП 3.04.01-87, СП 71.13330.2011 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации, применяемые на добровольной основе, применению не подлежат и не являются обязательными требованиями.

Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства соглашается и считается уведомленным, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных обязательными требованиями, будет соответствовать требованиям проектной документации на строительство Объекта строительства, а также стандартам качества, размещенным в сети Интернет на официальном сайте Застройщика <https://новая-пермь.рф>, Приложению № 3 к настоящему Договору.

4.2. Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и им понятно, что при строительстве жилого дома застройщик не будет руководствоваться и соответственно качество Квартиры не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве жилого дома Застройщик не руководствовался требованиями СП 71.13330.2017. Свод правил. Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе.

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

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

4.5. Гарантийный срок для Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения и Объекта, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры и Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

4.6. Гарантийный срок на ту часть Объекта, которая находится за пределами Квартиры, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта по Объекту. Указанный гарантийный срок не распространяется на окна и двери, отделочные материалы, применяемые при строительстве Объекта и (или) Квартиры, на которые заводом-производителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки. Не является гарантийным случаем нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

4.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры и (или) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры и (или) Объекта 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.

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

В случае если Квартира построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных

требований законодательства, стандарта, приведшими к ухудшению качества такой Квартиры, 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 Квартиры и сроков их устранения, на основании которой Застройщик устраняет выявленные недостатки. При этом Участник долевого строительства для составления дефектной ведомости, а также для устранения недостатков обязан обеспечить Застройщику доступ в Квартиру.

Стороны определили срок устранения недостатков Квартиры – 30 календарных дней с момента предъявления соответствующего требования, однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 15 календарных 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 не устранения Застройщиком недостатков в согласованный Договором срок или нарушения Застройщиком сроков устранения недостатков по Договору более чем на 15 календарных дней Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

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

4.10. 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.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

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

5.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

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

6. ФОРС-МАЖОР

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

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

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть сделаны в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями каждой из Сторон. Обо всех изменениях Стороны обязуются уведомлять Банк в письменном виде не позднее, чем за 5 (Пять) рабочих дней до планируемой даты их внесения, путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении в адрес Банка: АО «Банк ДОМ.РФ», а также дублирования уведомления посредством электронной почты: <https://domrfbank.ru/escrow/>.

7.4. В случае расторжения/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ признанием незаключенной сделки/ недействительностью настоящего договора Участник поручает Застройщику в течение (Двадцати) рабочих дней со дня подписания соглашения о расторжении настоящего договора/ прекращения (по любым основаниям, кроме надлежащего исполнения)/ вступления в силу решения суда о признании незаключенной/ недействительной сделкой настоящего договора перечислить полученные по настоящему договору денежные средства в счет возврата в порядке ст. 313 ГК РФ в размере, полученном Застройщиком от Участника в оплату цены Недвижимого имущества по настоящему договору на текущий счет Участника по Договору о предоставлении денежных средств № _____ по следующим реквизитам: _____.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

8.3. Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку внутренних помещений Квартиры, общих мест пользования, не производить перенос стен, дверных проемов, вытяжных коробов, приборов учета коммунальных услуг, остекление балконов и лоджий, не демонтировать датчики противопожарной сигнализации.

В случае осуществления ремонтных работ, предполагающих перепланировку или переустройство Квартиры, Участник долевого строительства обязан осуществить соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах.

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, Участнику долевого строительства запрещается производство работ по изменению фасада здания.

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

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

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

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

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

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

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

8.11. Заключая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен с тем, что Объект, включен в Средне этажную комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства иных многоквартирных домов Средне этажной 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 посредством размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации».

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 № 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»).

8.13. При регистрации настоящего Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по настоящему Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по настоящему Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Кредитора на основании п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

В случае не регистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения обязательств по Кредитному договору Участник долевого строительства заключает с Кредитором Договор о залоге Прав требования. Права требования по настоящему Договору будут считаться находящимися в залоге у Кредитора с момента государственной регистрации залога прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Кредитора, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании п.п. 3 п. 2 ст. 345 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящейся в залоге у Кредитора. Залогодержателем завершенного строительства Объекта долевого строительства является Кредитор, залогодателем - Участник долевого строительства. Права Кредитора как залогодержателя удостоверяются закладной, оформляемой одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

Последующий залог Объекта долевого строительства, иное обременение, отчуждение, уступка прав требования, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Кредитора.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры в соответствии с п. 2.3.2. настоящего Договора.

9.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п. 2.3.2 настоящего Договора.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 по адресам, указанным в настоящем Договоре, за исключением уведомления о готовности к передаче Квартиры и уведомления о расторжении настоящего Договора, которые направляются заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

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

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

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

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

10.5. В случае направления одной Стороной другой Стороне претензии мотивированный ответ на данную

претензию направляется в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения претензии.

В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров они разрешаются в судебном порядке в соответствии с нормами действующего законодательства.

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

10.7. Настоящий договор составлен на 9 (Девяти) страницах с приложением на 2 (двух) листах, в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один - Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один - в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10.8. К настоящему Договору прилагается и является его неотъемлемой частью:

Приложение № 1 – План Квартиры.

Приложение № 2 – План этажа.

Приложение № 3 – Характеристика объекта долевого строительства.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Застройщик

ООО «Специализированный

застройщик «ИНТЭСКА-СТ»

Юридический и почтовый адрес: 614068, г. Пермь,

ул. Окулова, 75, корп. 8

ИНН 5904149797 КПП 590201001

ОГРН 1065904122723 (14.09.2006)

р/с 40702810100700020125

АО «Банк ДОМ.РФ»

БИК 044525266 к/с 30101810345250000266

Участник долевого строительства

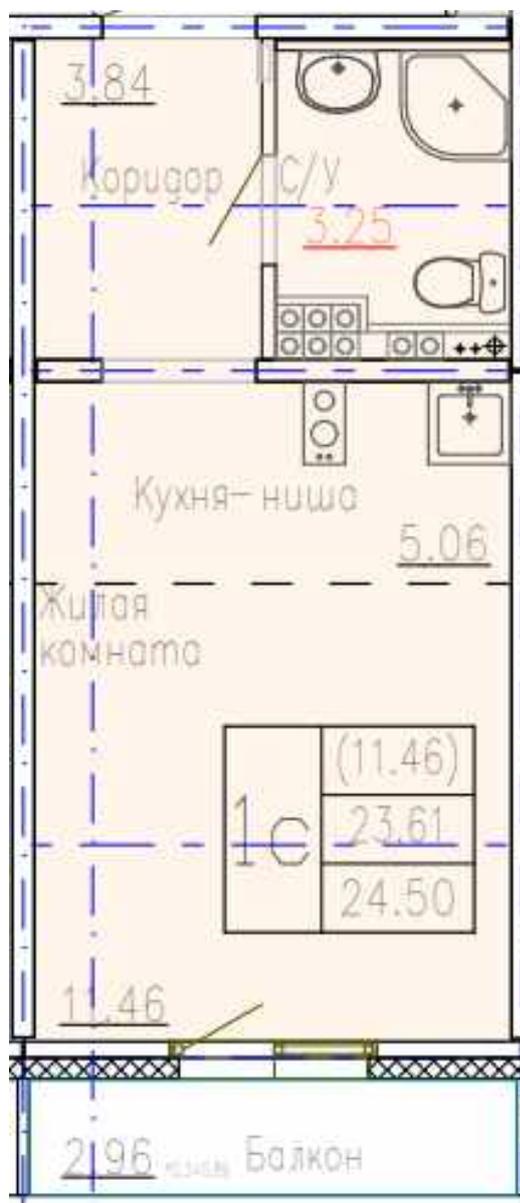
_____/А.И. Терентьев

м.п.

_____/ /

подпись

План Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства (пример)



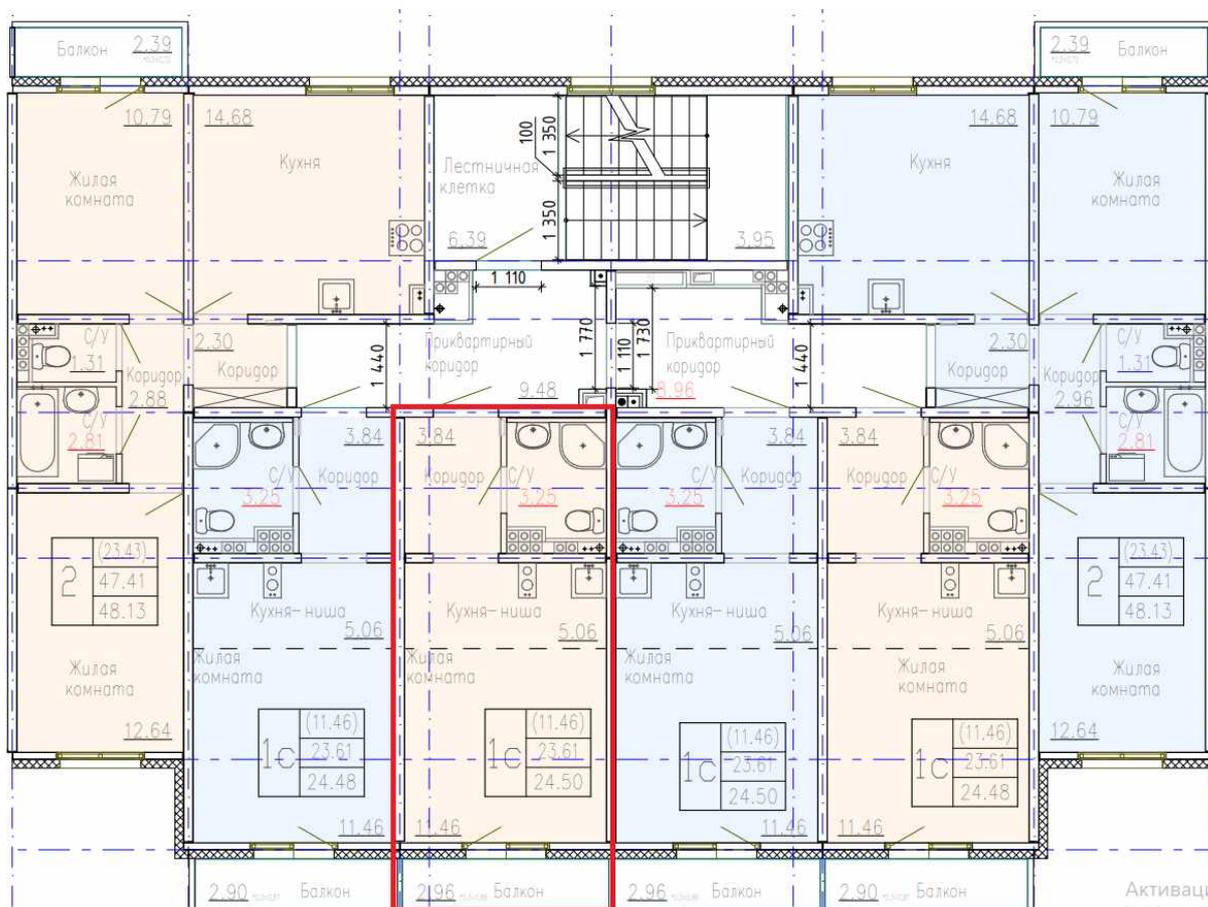
Застройщик

Участник долевого строительства

_____/А.И. Терентьев
М.П.

_____/_____
подпись

План Этажа (пример)



Застройщик

Участник долевого строительства

_____/А.И. Терентьев

_____/_____/_____
подпись

М.П.

Характеристика объекта долевого строительства

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

Отделка:

Жилые комнаты, коридор, гардеробные, теплые лоджии:	стены – обои по оштукатуренной поверхности; потолки – натяжные потолки; покрытие пола – ламинат
Кухня:	стены - обои по оштукатуренной поверхности, фартук в рабочей зоне мойки; потолки – натяжные потолки покрытие пола – ламинат Тумба с раковиной и мойкой Плита - электрическая; Смеситель
Ванная, санузел:	стены – окраска воднодисперсионной краской; потолки - натяжные потолки; покрытие пола – керамическая плитка; Ванна – стальная; Унитаз – керамический; Смеситель
Водоснабжение, водоотведение:	система водоотведения, системы холодного и горячего водоснабжения стояковая, в соответствии с проектной документацией. Приборы учета холодного и горячего водоснабжения.
Отопление:	лучевая разводка стальные панельные радиаторы с установкой автоматического терморегулирующего клапана с термостатической головкой; Теплый пол в коридорах;
Сети связи:	радио, телевидение, домофон, интернет, IP телефония;
Окна:	ПВХ с заполнением 2-х камерным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99. Проектом предусматриваются оконные блоки с открывающимися створками согласно ГОСТ 23166-99 п.5.1 В одном оконном блоке кухни каждой квартиры устанавливаются вентиляционный клапан. Для защиты от выпадения детей окна оборудуются блокирующими замками;
Лоджии:	Двери лоджий – светопрозрачные двери из алюминиевых или ПВХ профилей с заполнением одинарным листовым стеклом; Витражи лоджий: - ПВХ окна с заполнением 2-х камерным стеклопакетом по ГОСТ 30674-99. Открывание створок – поворотнo-откиднoе;
Дверные конструкции:	входная дверь в квартиру - металлическая с запорным механизмом, межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ваннх комнатах;

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

Блоки оконные стеклопакеты, отделка откосов могут иметь незначительные изменения цвета/тона, пятна и царапины не различимые на расстоянии 2 и более метров;

Панельные радиаторы могут иметь ряд незначительных дефектов неразличимых с расстояния 2 и более метров.

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

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

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

- незначительных отклонений геометрии окон, пилястр, столбов, ограждений и остекления лоджии/балкона – не более 5мм на 1м, но не более 12 мм на весь элемент;
- незначительных отклонений дверей (не более 5 мм на 1 метр длины, но не более 12 мм на высоту изделия);
- зазоров между наличником и стеной (не более 5 мм);
- зазоров в местах неподвижных соединений элементов дверных блоков (не более 1 мм);
- прогиба подоконной доски (не более 3 мм один метр длины, но не более 7 мм на всю длину изделия);
- небольших пятен, царапин, раковин, следов отделочных инструментов на поверхностях, не различимых на расстоянии 2 и более метров;
- отклонений от вертикальной плоскости поверхности стен, облицованных керамическими изделиями (не более 5 мм на 1м);
- отклонений поверхности покрытия пола из ламината от плоскости (не более 10 мм);
- отклонений поверхности покрытия пола из керамической плитки от плоскости (не более 7 мм);
- усадочных трещин, волосяных трещин, шириной раскрытия не более 1 мм, не делающих Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования и не влияющих на безопасность Объекта.

а также иных незначительных отклонений, не являющихся существенными нарушениями и предусмотренных Стандартом СТ 03/12.12.2023 - 59:32:3430001:1276 от 12.12.2023 года.

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

Застройщик

Участник долевого строительства

_____/А.И. Терентьев

м.п.

_____/_____/_____
подпись

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

« ____ » _____ 20__ г.