

**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 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.

1.2. Нежилое помещение расположено: 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. 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: среднеэтажная 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 Нежилого помещения:

отделка в соответствии с проектной документацией на строительство многоквартирного дома.

1.5. План Нежилого помещения, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, является Приложением к настоящему Договору. (Приложение № 1)

1.6. Срок ввода Объекта в эксплуатацию - 1 квартал 2025 года. Срок передачи Нежилого помещения - 6 месяцев с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

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

1.8. 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, 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> и на сайте Застройщика <https://новая-пермь.рф>.

1.9. 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.

1.10. 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.

1.11. 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.

1.12. 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 Нежилое помещение 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 1.6. 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 14 рабочих до наступления, установленного пунктом 1.6. настоящего Договора 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) 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 Нежилого помещения (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 Нежилого помещения в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

2.2.2. Приступить к принятию Нежилого помещения по акту приема-передачи или иному документу в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Нежилого помещения к передаче, но в любом случае не позднее срока, указанного в пункте 1.6. настоящего Договора.

Не является основанием для отказа от подписания акта приема-передачи Нежилого помещения 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 Нежилого помещения. При необоснованном уклонении или отказе Участника от принятия Нежилого помещения, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных п. 2.2.3. Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Нежилого помещения Участнику. Со дня составления Застройщиком одностороннего акта Нежилое помещение считается переданным Участнику и ответственность за его эксплуатацию, включая расходы на оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, охрану и риск случайной гибели Нежилого помещения, 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 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.

2.2.6. 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. 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 Нежилого помещения в установленный договором срок (п. 2.2.2 настоящего Договора) 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.

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

2.4.2. Получить Нежилое помещение в соответствии с условиями настоящего Договора, после его 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. 1.6 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 Нежилого помещения по проектной документации, которая взята Сторонами за основу для расчетов по настоящему Договору, и фактической общей площадью Нежилого помещения, 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 Нежилого помещения 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 Нежилого помещения 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.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и им понятно, что при строительстве жилого дома застройщик не будет руководствоваться и соответственно качество Нежилого помещения 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.

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

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

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

4.5. 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) 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.

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

4.7. 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, стандарта, приведшими к ухудшению качества такого Нежилого помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, то есть для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. В указанном случае сторонами составляется дефектная ведомость с указанием недостатков Нежилого 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 Нежилого помещения – 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 Нежилое помещение.

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

4.9. 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 Нежилого помещения Участнику долевого строительства обязанность охраны и риск случайной гибели (повреждения) Нежилого помещения 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 сделкой/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 приобретаемое Нежилое помещение в частности. С техническими и иными характеристиками многоквартирного дома и Нежилого помещения 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.).

8.4. 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.

8.5. 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.

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

8.7. 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.

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

8.9. 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 2.3.2 настоящего Договора.

8.10. 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.

8.11. 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.

8.12. 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.

8.13. 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 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

8.14. Земельный участок, указанный в п. 1.4. настоящего Договора не передается в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4. ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации).

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

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

## 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

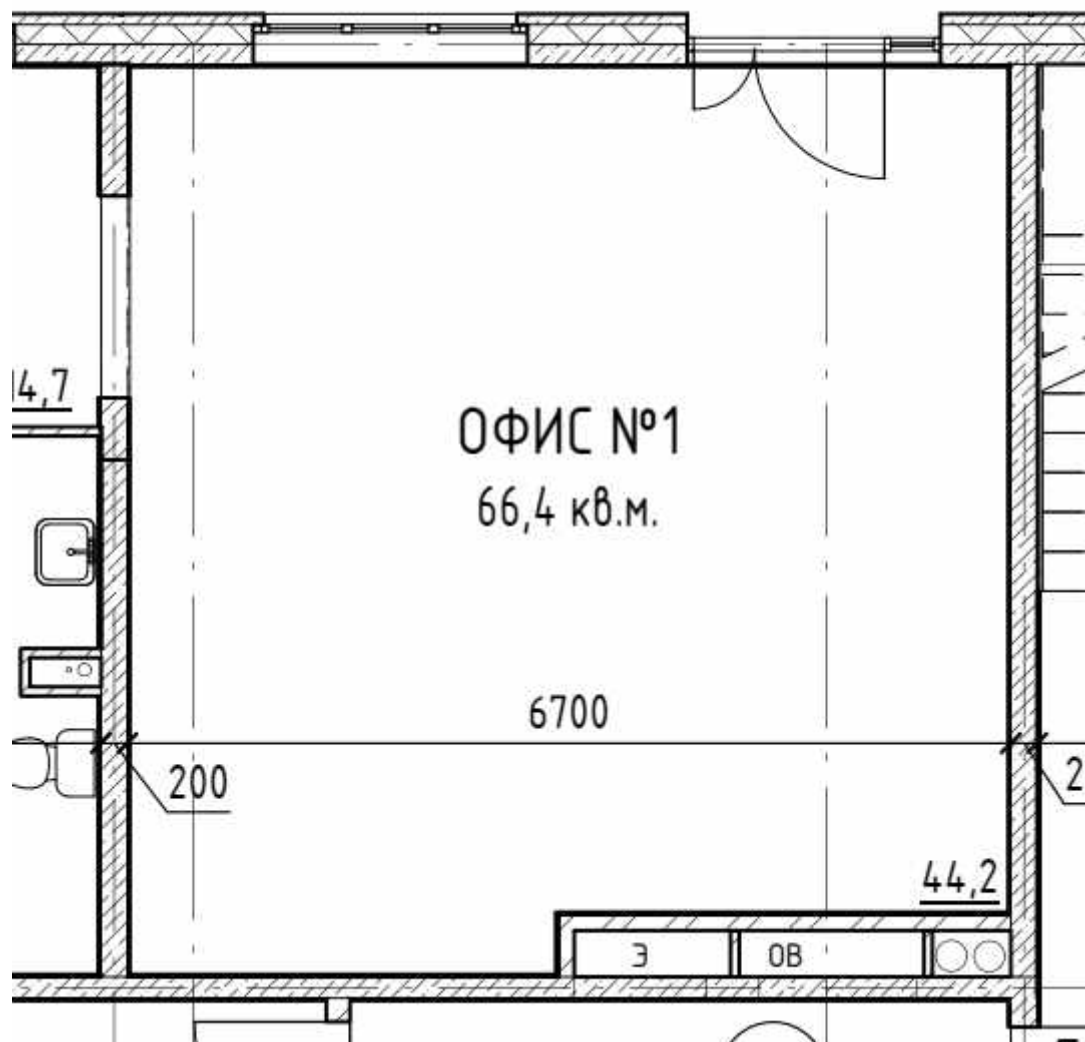
м.п.

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

подпись



План Нежилого помещения, подлежащего передаче Участнику долевого строительства  
(пример)



Застройщик

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_/А.И. Терентьев  
М.П.

\_\_\_\_\_/ /  
ПОДПИСЬ