

# ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № КИМ46 – [ ]

г. Пермь

« [ ] » [ ] 20 [ ] года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ОМЕГА-ГРУПП»** (далее по тексту – ООО «Специализированный застройщик «ОМЕГА-ГРУПП»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Ширинкина Сергея Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Гражданин(ка) РФ [ ]**, именуемый(ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «**Договор**») о следующем:

## 1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется построить (создать) своими силами и/или с привлечением третьих лиц недвижимое имущество (далее по тексту – «**Объект недвижимости**») и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – передать Дольщику находящийся в Объекте недвижимости объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора (далее по тексту – «**Объект долевого строительства**»), а Дольщик обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.1.1. Объектом недвижимости по настоящему Договору является:

**Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями по ул. Ким, 46 в Мотовилихинском районе г. Перми.**

Основные характеристики Объекта недвижимости (в соответствии с проектной документацией):

Вид / назначение	Жилой дом / жилое
Количество этажей / этажность	Количество этажей – 7, в том числе 1 подземный. Этажность: секция №1 – 6, секция №2 – 6, секция №3 – 6.
Общая площадь здания (кв. м.)	10712,9
Конструктивная схема здания	Конструктивная схема здания представляет собой рамно-связевой каркас с несущими железобетонными колоннами и плитами перекрытия, стенами шахт лифтов и лестничной клетки. Железобетонные стены лестниц, лифтовых шахт являются ядром жесткости каркаса. Наружные стены – не несущие с поэтажной разрезкой.
Материал наружных стен	Наружные стены состоят из монолитных железобетонных конструкций, из ячеистых блоков на цементно-песчаном растворе, с утеплением из негорючих гидрофобизированных тепло-звукоизоляционных плит из минеральной ваты, декоративной штукатурки.
Материал поэтажных перекрытий	Плиты перекрытия монолитные железобетонные. Толщина плит перекрытий принята из условия допустимых деформаций (прогибов) в пролетах и обеспечения требуемых пределов огнестойкости. Толщина плит перекрытий и покрытий принята 220мм.
Класс энергоэффективности	A+ (очень высокий)
Класс сейсмостойкости	Интенсивность сейсмических воздействий – 5 баллов
Степень огнестойкости здания	II степень огнестойкости

1.1.2. Застройщик гарантирует, что обладает правом собственности в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:01:4311080:884, предоставляемого Застройщиком для строительства Объекта недвижимости, что подтверждается государственной регистрацией права собственности на земельный участок №59:01:4311080:884-59/079/2021-1 от 16.11.2021 года. Подписанием настоящего Договора Дольщик считается уведомленным Застройщиком о том, что указанный выше земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта недвижимости, может быть передан в залог кредитной организации – Банку в счет обеспечения исполнения связанных со строительством Объекта

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_ 1

недвижимости кредитных обязательств Застройщика по соответствующей сделке об открытии невозобновляемой кредитной линии, в связи с чем, Дольщик к Застройщику каких-либо претензий и/или требований не имеет.

Подписанием настоящего Договора Дольщик дает свое согласие Застройщику на любое изменение каких-либо характеристик указанного выше земельного участка 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 Объекта недвижимости. Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счет выполняет такие действия, в том числе вносит сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости, без необходимости подписания с Дольщиком какого-либо дополнительного документа/соглашения об этом.

1.1.3. Доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, включая иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и т.п. Объекта недвижимости объекты – согласно положений действующего на территории РФ законодательства возникает у Дольщика после приемки Объекта долевого строительства и прохождения процедуры государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства (на основании соответствующего волеизъявления Дольщика). Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также иное оборудование и/или имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, по смыслу ст. 209 ГК РФ принадлежат Дольщикам на праве общей долевой собственности.

1.2. Объектом долевого строительства является жилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, Пермский край, Пермский городской округ, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Ким, 46 и обладающее следующими индивидуальными характеристиками (в соответствии с проектной документацией):

Назначение Объекта долевого строительства	<b>Жилое</b>
Вид Объекта долевого строительства	<b>Квартира</b>
Условный номер Объекта долевого строительства*	—
Номер этажа, на котором расположен Объект долевого строительства	—
Количество комнат (шт.)	—
Площадь помещений, в т.ч. вспомогательных:	
Комната (кв. м.)	—
Кухня (кв. м.)	—
Санузел (кв. м.)	—
Холл (кв. м.)	—
Общая площадь (кв. м.)**	—
Наличие балкона/лоджии (указать нужно)***	—
Площадь балкона/лоджии без понижающего коэффициента (кв. м.)	—
Площадь балкона/лоджии с понижающим коэффициентом (кв. м.)****	—
Сумма площади балкона/лоджии без понижающего коэффициента и Общей площади (кв. м.)	—
<b>Итого, Объект долевого строительства включает в себя: Сумму площади балкона/лоджии с понижающим коэффициентом и Общей площади (кв. м.)</b>	—

\* Номер Объекта долевого строительства, указанный в настоящем пункте Договора, является условным в соответствии с проектной декларацией и может быть уточнен после составления экспликации (тех. плана) на жилой дом и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

\*\* Общая площадь – сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения жильцами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в помещении и/или владением помещением, за исключением балконов, лоджий.

\*\*\* Дольщику отдельно разъяснено и ему понятно, что балконы и лоджии не являются местами постоянного пребывания. Конструкция из ПВХ либо алюминия является ограждающей и в случае обильных осадков – допускается незначительное проникновение дождевых масс внутрь балкона, лоджии, в том числе через фрамуги, а также вентиляционные решетки. Указанное намочение не является недостатком.

\*\*\*\* Понижающий коэффициент: для балконов – 0,3, для лоджий – 0,5.

1.2.1. План места расположения Объекта долевого строительства на этаже и План самого Объекта долевого строительства определяются Сторонами соответственно в Приложении №2 и Приложении №3 к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора и содержат ориентировочную визуализацию подлежащего передаче Дольщику Объекта долевого строительства, и на момент приема-передачи Объекта долевого строительства могут быть самостоятельно изменены Застройщиком согласно положений п. 1.2.2. и п. 3.2.1. настоящего Договора.

1.2.2. Подписанием настоящего Договора Дольщик дает согласие Застройщику на внесение изменений и/или дополнений в проектную документацию на строительство (создание) Объекта недвижимости, в том числе относительно архитектурных, структурных изменений, мест прокладки инженерных сетей и/или коммуникаций, а также на замену строительных материалов, конструкций (в том числе конструктивных элементов) и/или оборудования на аналогичное по качеству (при этом, Стороны договорились и Дольщик согласен с тем, что указанные изменения не являются недостатком и/или каким-либо иным несоответствием Объекта недвижимости в целом и/или Объекта долевого строительства в частности соответствующим положениям (нормам), какие-либо претензии и/или требования в указанной части у Дольщика к Застройщику отсутствуют) без уведомления Дольщика и без необходимости подписания с Дольщиком какого-либо дополнительного документа/соглашения об этом, при условии, что Объекты недвижимости и долевого строительства будут соответствовать условиям настоящего Договора в части определения Объекта недвижимости в виде Многоквартирного жилого дома, Объекта долевого строительства – в виде Квартиры, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

1.3. До подписания настоящего Договора Дольщик ознакомился и согласен с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Объекту недвижимости, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими (в том числе правоудостоверяющими) документами на земельный участок/участки, иными документами, относящимися к строящемуся Застройщиком Объекту недвижимости и размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика <http://alfa59.ru> и/или на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф>. Дольщику понятно содержание данных документов.

1.4. Объект долевого строительства передается Дольщику Застройщиком по настоящему Договору в состоянии, определенном в Приложении №1 к настоящему Договору и предусматривающим его технические, в том числе качественные характеристики. Если в Приложении №1 к настоящему Договору какой-либо вид работ и/или оборудование не указаны, они выполнению и/или установке не подлежат.

1.5. Проектный срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – **до «31» декабря 2025 года включительно.**

1.6. Срок передачи Объекта долевого строительства Дольщику – **до «30» июня 2026 года включительно.** При этом, Стороны договорились о том, что допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Дольщику Объекта долевого строительства.

1.7. Условием привлечения по настоящему Договору денежных средств Дольщика является размещение таких средств на счете эскроу в предусмотренном ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон № 214-ФЗ) порядке.

1.8. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Дольщика следующими документами:

- Разрешением на строительство №59-01-181-2023 от 21.12.2023 года, выданным Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края;

- Проектной декларацией, размещенной Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: <http://alfa59.ru> и/или на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф>;

- Выпиской из единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную 16.11.2021 года на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 22.10.2021 года регистрацию перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 59:01:4311080:884 на Застройщика.

## 2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Общая сумма долевого участия (далее по тексту - «Цена Договора»), подлежащая оплате Дольщиком, составляет \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_ ) **рублей** 00 копеек (НДС не

предусмотрен на основании п.п. 23.1. п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса РФ) и в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ включает, в том числе:

- сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта недвижимости и проведение работ по благоустройству прилегающей к нему территории в соответствии с проектной документацией, расходуемую Застройщиком с учетом предусмотренных ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ ограничений;

- сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также сумму экономии средств (в случае её образования, определяемую как разница между привлеченными от Дольщиков денежными средствами и суммой фактически произведенных на строительство затрат) при строительстве (создании) Объекта недвижимости, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Дольщику не возвращается.

2.2. Оплата Дольщиком Цены договора производится после государственной регистрации настоящего Договора в установленном действующим на территории РФ законодательством порядке и до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости (ч. 2 ст. 15.4. Закона № 214-ФЗ) в российских рублях путем внесения платежей в наличной и/или безналичной форме на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

2.2.1. **Эскроу-агент:** \_\_\_\_\_ (сокращенное наименование: \_\_\_\_\_), место нахождения: \_\_\_\_\_; адрес электронной почты: \_\_\_\_\_, номер телефона: \_\_\_\_\_.

**Депонент:** \_\_\_\_\_.

**Бенефициар:** ООО «Специализированный застройщик «ОМЕГА-ГРУПП».

**Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п. 2.2.2., п. 2.3. настоящего Договора.

**Срок условного депонирования денежных средств:** не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости (ч. 4 ст. 15.5. Закона № 214-ФЗ).

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

**Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:** банковский счет, указанный в разделе 7.1. настоящего Договора, если к моменту перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы последним не будут указаны иные банковские реквизиты.

2.2.2. Оплата Дольщиком Цены Договора в размере \_\_\_\_\_,00 ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек производится с использованием специального счета эскроу в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

2.3. Оплата Цены Договора может быть произведена Дольщиком в любой банковский день указанного в п. 2.2.2. настоящего Договора срока, в том числе досрочно, но не ранее, чем после даты государственной регистрации настоящего Договора в установленном действующим на территории РФ законодательством порядке.

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

2.5. Обязательства Дольщика в части оплаты Цены Договора будут считаться выполненными надлежащим образом с момента оплаты Дольщиком указанной в п. 2.1. настоящего Договора Цены Договора в полном объеме. При этом, моментом такой оплаты является дата поступления денежных средств на специальный счет эскроу.

2.6. После выполнения Дольщиком обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, учитывая положения п.п. 2.8. – 2.9. настоящего Договора, Застройщик по требованию Дольщика передает последнему в период приема-передачи Объекта долевого строительства документ, подтверждающий отсутствие задолженности Дольщика по финансовым обязательствам перед Застройщиком.

2.7. Расходы на первоначальную инвентаризацию Объекта долевого строительства (оформление Паспорта Объекта недвижимости) несёт Застройщик.

2.8. Цена Договора является окончательной и неизменной, за исключением случаев, указанных в п. 2.9. настоящего Договора.

2.9. Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, и (или) соответствующей организацией либо иным лицом, обладающим необходимой квалификацией и познаниями в области проведения кадастровых работ (далее по тексту – ЦТИ), после окончания строительства Объекта недвижимости.

Если фактическая сумма площади балкона/лоджии (с понижающими коэффициентами) и общей площади Объекта долевого строительства, определенная по данным ЦТИ, будет меньше или больше суммы площади балкона/лоджии (с понижающими коэффициентами) и общей площади, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, то соответственно:

– Застройщик вправе получить в счет уплаты Цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической площади Объекта долевого строительства, а в случае разблокирования эскроу-агентом денежных средств – Застройщик самостоятельно возвращает Дольщику излишне перечисленные денежные средства Цены Договора (за всю площадь, отличную от суммы площади балкона/лоджии (с понижающими коэффициентами) и общей площади по настоящему Договору),

– либо Дольщик производит дополнительное перечисление к Цене Договора денежных средств на специальный счет эскроу или при разблокировании эскроу-агентом денежных средств – непосредственно Застройщику (за всю площадь, отличную от суммы площади балкона/лоджии (с понижающими коэффициентами) и общей площади по настоящему Договору).

Доплата либо возврат денежных средств производится на основании письменного требования заинтересованной Стороны (без необходимости подписания/заключения Сторонами соответствующего дополнительного соглашения к настоящему Договору), в котором, помимо прочего, указывается срок и порядок исполнения обязательств по доплате либо возврату денежных средств, образованных в связи с изменением площади, определяемой как разница между фактической суммой площади балкона/лоджии (с понижающими коэффициентами) и общей площади Объекта долевого строительства (по данным ЦТИ) и суммой площади балкона/лоджии (с понижающими коэффициентами) и общей площади Объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора.

Применительно к условиям настоящего пункта Договора доплата либо возврат денежных средств за квадратный метр осуществляется исходя из цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора и суммы площади балкона/лоджии (с понижающими коэффициентами) и Общей площади (п. 1.2. настоящего Договора).

### **3. Права и обязанности сторон**

#### **3.1. Застройщик обязуется:**

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

3.1.2. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Объекта недвижимости в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией.

3.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору, исключительно согласно норм действующего на территории РФ законодательства и предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора положений, в том числе согласно предусмотренных ст. 18.1. Закона № 214-ФЗ условий использования таких денежных средств.

3.1.4. Передать Дольщику Объект долевого строительства в срок, указанный в п. 1.6. настоящего Договора, при условии своевременного и полного выполнения Дольщиком всех своих обязательств по Договору, включая оплату Дольщиком Цены Договора и при наличии основания для их начисления - пеней, штрафов и т.п. При этом, обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта, в том числе составленного и подписанного Застройщиком в одностороннем порядке. Моментом подписания данного акта является дата, указанная в правом верхнем углу первой страницы документа.

3.1.5. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует нормам действующего на территории РФ законодательства и условиям настоящего Договора.

3.1.6. Своевременно уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта недвижимости и о необходимости подписания документа о приеме-передаче Объекта долевого строительства.

3.1.7. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

3.1.8. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи его Дольщику.

3.1.9. Сдать настоящий Договор и все необходимые к нему приложения на государственную регистрацию, при условии соблюдения Дольщиком положений п. 3.3.5. настоящего Договора.

3.1.10. Соблюдать предусмотренные ст. 15.4. Закона № 214-ФЗ особенности привлечения Застройщиком денежных средств Дольщика в случае размещения таких средств на счете эскроу.

### **3.2. Застройщик вправе:**

3.2.1. Самостоятельно и без уведомления Дольщика (в том числе без необходимости подписания/заключения с Дольщиком какого-либо дополнительного документа/соглашения о нижеизложенном) совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе, но не ограничиваясь, в любой форме изменять какие-либо характеристики указанного в п. 1.1.2. настоящего Договора земельного участка и/или образовывать из указанного земельного участка другой земельный участок или несколько земельных участков, а также использовать земельный участок в период строительства в любых целях, необходимых для строительства Объекта недвижимости, привлекать третьих лиц (в том числе подрядчиков) для организации выполнения работ по строительству (созданию) Объекта недвижимости, для выполнения указанных выше работ, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Объекта недвижимости, вносить изменения и/или дополнения в проектную документацию, проходить при необходимости процедуру экспертизы проектной документации (в том числе измененной (дополненной)) в порядке, установленном действующим на территории РФ законодательством, в том числе касающиеся архитектурных, структурных изменений, мест прокладки инженерных сетей и/или коммуникаций, а также заменить строительные материалы, конструкции (в том числе конструктивные элементы) и/или оборудование, указанные в проектной документации (при этом, Стороны договорились и Дольщик согласен с тем, что указанные изменения не являются недостатком и/или каким-либо иным несоответствием Объекта недвижимости в целом и/или Объекта долевого строительства в частности соответствующим положениям (нормам), какие-либо претензии и/или требования в указанной части у Дольщика к Застройщику отсутствуют), на аналогичные по качеству строительные материалы, конструкции (в том числе конструктивные элементы) и/или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект недвижимости в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим на территории РФ нормам. При этом, предусмотренные настоящим пунктом возможности Застройщика регламентированы положениями п.п. 1.1.2. и 1.2.2. настоящего Договора.

3.2.2. Не передавать Дольщику Объект долевого строительства в случае, если Дольщик не исполнил в полном объеме обязательства по его оплате, в том числе указанные в п. 2.9. настоящего Договора.

3.2.3. Возвести Объект долевого строительства и получить разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию, в том числе ранее срока, установленного настоящим Договором. При этом, Дольщик обязан принять Объект долевого строительства в указанный Застройщиком срок с проведением необходимых расчетов по Договору.

3.2.4. При не приемке или уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в установленный Договором срок или при досрочной передаче – в установленный Застройщиком срок или при отказе Дольщика от его принятия в указанные выше сроки, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства по истечении 10 (десяти) рабочих дней после окончания срока для двусторонней передачи, указанного в сообщении о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого участия к передаче. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также бремя расходов по его содержанию признается перешедшими к Дольщику со дня подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

Подписанием настоящего Договора Стороны отдельно согласовали, что не является основанием для уклонения от приемки Объекта долевого строительства и отказа Дольщика в связи с указанным от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства наличие несущественных и устранимых несоответствий (в том числе недостатков), которые не делают Объект долевого строительства непригодным для использования его по назначению согласно положений п. 1.2. настоящего Договора (в соответствии с ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ).

3.2.5. Расторгнуть настоящий Договор в случаях и в порядке, предусмотренных действующим на территории РФ законодательством.

### **3.3. Дольщик обязуется:**

3.3.1. Уплатить указанную в п. 2.1. настоящего Договора Цену Договора в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора. При этом, обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора (согласно ч. 3 ст. 15.4. Закона № 214-ФЗ: с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу, а при разблокировании эскроу-

агентом денежных средств: с момента поступления денежных средств на указанный Застройщиком расчетный счет) и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.3.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи или иному документу о его передаче в срок, указанный Застройщиком в сообщении о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого участия к передаче.

3.3.3. В 10-дневный срок с момента получения информации и предложения, указанных в п. 3.1.7. настоящего Договора, – рассмотреть полученное и направить в адрес Застройщика письменный ответ, оформив его заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо путем передачи его Застройщику под расписку.

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

В случае неисполнения Дольщиком условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 7 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Дольщиком относительно его уведомления об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

3.3.5. Предоставить Застройщику необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его подписания.

Применительно к условиям настоящего Договора днем его подписания является указанная в правом верхнем углу первой страницы настоящего Договора дата.

3.3.6. После передачи Дольщику Объекта долевого строительства (в том числе при передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке), на основании п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, Дольщик обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за Объект долевого строительства и соответствующие коммунальные услуги, включая содержание и текущий ремонт, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение. При этом, факт незаключения Дольщиком договора управления с управляющей компанией не освобождает его от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей компанией затрат, связанных с обслуживанием указанного в п. 1.1.1. настоящего Договора многоквартирного жилого дома, соразмерно площади Объекта долевого строительства.

#### **3.4. Дольщик вправе:**

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

3.4.2. Получить Объект долевого строительства, определенный 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).

3.4.3. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном положениями действующего на территории РФ законодательства.

3.4.4. После уплаты Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном действующим на территории РФ гражданским законодательством, в том числе п. 6.6. настоящего Договора, уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

3.4.5. Расторгнуть настоящий Договор в случаях и в порядке, предусмотренных действующим на территории РФ законодательством.

### **4. Качество и гарантии**

4.1. Объект долевого строительства должен соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям проектной документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим на территории РФ законодательством, в области строительства.

Дольщику отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815.

Дольщику отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства в отношении видов работ, не регламентированных в Национальных стандартах и сводах правил (частей

таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 № 815, будет соответствовать требованиям проектной документации в отношении Объекта недвижимости.

Дольщику отдельно разъяснено и ему понятно, что при строительстве Объекта недвижимости Застройщик не будет руководствоваться и соответственно качество Объекта долевого строительства не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве Объекта недвижимости Застройщик не руководствуется требованиями СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» и иной нормативной документации в области стандартизации, применяемых на добровольной основе.

До подписания настоящего Договора Дольщик ознакомился с проектной документацией Объекта недвижимости и подтверждает своё согласие на заключение Договора с учетом требований к его качеству, включая к качеству Объекта долевого строительства, указанных в проектной документации.

Дольщик признает допустимым и не являющимся недостатком наличие в Объекте долевого строительства, в том числе, но не ограничиваясь:

- небольших пятен, царапин, замятий, следов отделочного материала и/или инструмента на поверхностях, включая шум от оконных/балконных (включая лоджии) конструкций и прочее;
- изменения звучания при простукивании напольной и настенной керамической плитки (при наличии плитки), усадочных трещин, отслоения обоев и прочих несущественных недостатков отделочных и иных работ.

4.2. Застройщик вместе с Объектом долевого строительства передает Дольщику инструкцию по его эксплуатации, которая содержит необходимую и достоверную информацию:

- о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования;
- о сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Дольщику Объекта долевого строительства.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта в отношении любого находящегося в Объекте недвижимости Объекта долевого строительства.

4.5. Дольщик вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, и при условии предъявления Дольщиком Застройщику изначально требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный для конкретной категории недостатков срок. Далее – в случае незаконного отказа Застройщика удовлетворить указанные выше требования полностью или частично либо в случае незаконного неудовлетворения полностью или частично указанных выше требований в разумный для конкретной категории недостатков срок либо согласованный Сторонами срок, Дольщик может реализовать иные предусмотренные положениями Закона № 214-ФЗ относительно требований к качеству Объекта долевого строительства права.

4.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта недвижимости в целом и/или Объекта долевого строительства в частности, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения Дольщиком или иными лицами, эксплуатирующими указанные объекты, требований технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта (в т.ч. переустройства, перепланировки, реконструкции и т.п.), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

4.7. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик при вводе в эксплуатацию Объекта недвижимости в «зимний» период (с октября по апрель включительно) имеет право не выполнять благоустройство территории в полном объеме, не выполнять устройство верхнего покрытия дорог, проездов, тротуаров, не проводить озеленение, установку малых архитектурных форм. При этом подъезды и проходы к Объекту недвижимости должны быть выполнены в соответствии с проектной документацией способом, обеспечивающим безопасный проход граждан и проезд автотранспорта. Невыполненные вышеуказанные элементы благоустройства Застройщик обязан выполнить в полном объеме в течение «летнего» периода (с мая по сентябрь включительно), следующего за датой ввода



Объекта недвижимости в эксплуатацию. Обстоятельства, указанные в настоящем пункте Договора, не являются основанием для пересчета цены Договора.

## 5. Ответственность сторон

5.1. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в тексте и условиях настоящего Договора, Стороны Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего на территории РФ законодательства.

5.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с действующим на территории РФ законодательством и условиями настоящего Договора.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.5. Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пеней), если Дольщик сам уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, при условии, что Застройщик надлежащим образом исполнил свои обязательства по Договору.

5.6. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), какими являются землетрясение, наводнение, а также забастовки, правительственные постановления и распоряжения государственных органов, ущемляющих интересы Сторон, Стороны вправе заключить дополнительное соглашение о переносе сроков сдачи Объекта долевого строительства. Если Стороны не пришли к приемлемому решению, настоящий Договор прекращает свое действие.

## 6. Заключительные положения

6.1. Договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания Сторонами.

6.2. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим на территории РФ законодательством и настоящим Договором.

6.3. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении настоящего Договора.

6.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

6.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.6. Уступка Дольщиком прав и обязанностей по настоящему Договору допускается в порядке и на условиях, предусмотренных действующим на территории РФ законодательством, с обязательным и незамедлительным уведомлением Застройщика о произведенной уступке и с приложением надлежащим образом удостоверенной копии зарегистрированного в установленном действующим на территории РФ законодательством порядке Договора уступки права требования (цессии), а также копий идентифицирующих нового Дольщика документов, в том числе, но не ограничиваясь: документа, удостоверяющего личность Дольщика (паспорт), Свидетельств ИНН, СНИЛС, включая информацию о номере телефона, адресе электронной почты, почтовом адресе нового Дольщика. Копии указанных выше документов, включая необходимую о новом Дольщике информацию, допускается направлять Застройщику на указанный в п. 7.1. настоящего Договора адрес электронной почты.

6.7. За исключением предусмотренных настоящим Договором положений, в том числе указанных в п.п. 1.1.2., 1.2.2., 2.9., 3.2.1. настоящего Договора, любые иные изменения и дополнения к настоящему

Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

6.8. Уведомление, извещение или сообщение, направленные одной из Сторон в адрес другой Стороны, по реквизитам и адресу (в том числе, адресу электронной почты), указанным в настоящем Договоре либо по иным дополнительно заблаговременно письменно сообщенным реквизитам и почтовому адресу, считается отправленным надлежащим образом. Невыполнение Стороной обязанности, указанной в п. 6.9. настоящего Договора, лишает её права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороны.

6.9. В случае изменения реквизитов Стороны настоящего Договора обязаны в десятидневный срок уведомить об этом друг друга. При этом, размещение Застройщиком соответствующей информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф>, в том числе в размещенных на нем соответствующих документах, приравнивается к надлежащему уведомлению Дольщика.

6.10. Подпись Дольщика в настоящем Договоре или лица, действующего от его имени, подтверждает согласие Дольщика на обработку Застройщиком с местом нахождения по адресу: РФ, 614095, Пермский край, г. Пермь, ул. Левченко, д. 31 или лицом, которое будет действовать по поручению Застройщика, в том числе, но не ограничиваясь: ООО «УК «Альфа» (ОГРН 1135905006126, ИНН/КПП 5905300761/ 590501001), эскроу-агент, органы Росреестра, МФЦ, Публично-правовая компания «Фонд развития территорий», включая организации по оказанию сервисных услуг электронной регистрации сделок с функциями или без таковых об ипотечном брокере и/или безопасных расчетов и пр. (например, ООО «Экосистема недвижимости М2» и т.п.) персональных данных Дольщика или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Дольщика, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, почтовый адрес, адрес регистрации (места жительства), номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные Застройщиком в целях сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновление, изменение), извлечения, использования, передачи, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных. Способы обработки данных: автоматизированные и неавтоматизированные.

Дольщик подтверждает, что действующие от его имени лица и связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением настоящего Договора, уведомлены об осуществлении Застройщиком и/или указанными выше лицами обработки персональных данных Дольщика.

Согласие Дольщика на обработку его персональных данных действует в течение 10 (Десяти) лет с момента подписания Сторонами настоящего Договора, а в части персональных данных, содержащихся в документах и на иных носителях информации, срок хранения которых согласно норм действующего на территории РФ законодательства будет превышать указанный срок, согласие на обработку персональных данных действует в течение сроков хранения таких документов и иных носителей информации, установленных нормами действующего на территории РФ законодательства.

Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика в предусмотренном Федеральным законом от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» порядке.

6.11. **ДЛЯ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА:** Дольщик подтверждает, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, осознает и руководит своими действиями, им прочитан и ему понятен текст настоящего Договора, а также заявляет об отсутствии обстоятельств, вынуждающих его совершить настоящую сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

**ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА:** Дольщик заявляет, что заключение настоящего Договора одобрено уполномоченными органами управления, если такое одобрение необходимо согласно норм действующего на территории РФ законодательства, а также положений учредительных документов юридического лица, им соблюдены необходимые нормы действующего на территории РФ законодательства и положения учредительных документов юридического лица при крупности сделки (если сделка является крупной).

6.12. Наименования пунктов и/или разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании пунктов и/или разделов настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

6.13. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в ( ) подлинных и идентичных друг другу экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) из которых – для Застройщика, ( ) – для Дольщика, а для хранения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, переведенный в электронный вид экземпляр настоящего Договора.

6.14. Все споры и разногласия по настоящему Договору Стороны по возможности стремятся урегулировать в досудебном порядке путем направления соответствующей претензии, при этом, соблюдение этого порядка для Дольщика – Юридического лица обязательно. В противном случае – Стороны обращаются в суд согласно норм действующего на территории РФ законодательства.

6.15. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим на территории РФ законодательством.

6.16. Приложениями к настоящему Договору и его неотъемлемыми частями являются:

№ 1: Технические характеристики Объекта долевого строительства.

№ 2: План места расположения Объекта долевого строительства на этаже.

№ 3: План Объекта долевого строительства.

## 7. Реквизиты и подписи сторон

### 7.1. Застройщик:

**ООО «Специализированный застройщик «ОМЕГА-ГРУПП»**

ОГРН 1125905008151, ИНН/КПП 5905293994/590501001

Юридический адрес: 614095, г. Пермь, ул. Левченко, д. 31

р/сч. 40702810349770003671 в Волго-Вятский банке ПАО Сбербанк, г. Нижний Новгород

к/сч. 30101810900000000603, БИК 042202603

e-mail: [alfa@alfa59.ru](mailto:alfa@alfa59.ru), сайт: <http://alfa59.ru>

тел.: +7 (342) 200-86-88, +7 (342) 200-86-72

Генеральный директор \_\_\_\_\_ /С.В. Ширинкин/

М.П.

### 7.2. Дольщик:

**Гражданин(ка) РФ** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ года рождения, ИНН \_\_\_\_\_,  
СНИЛС \_\_\_\_\_, паспорт серии \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_ года  
\_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, зарегистрированный(ая) по  
адресу: г. \_\_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_\_, корп. \_\_\_\_\_, кв. \_\_\_\_\_, почтовый адрес:  
\_\_\_\_\_, тел.: +7 \_\_\_\_\_, e-mail: \_\_\_\_\_

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

### Технические характеристики Объекта долевого строительства

1. Высота жилых этажей – 3,00 м. Высота Объекта долевого строительства в виде квартиры (от пола до потолка) ориентировочно: жилых этажей – 2,7 м.
2. Входные двери в квартиры металлические. Стороны отдельно договорились о том, что трещины/сколы окрасочного слоя дверного полотна допускается ремонтировать методом подкрашивания для восстановления защитного слоя (не в тон). Указанное является допустимым отклонением и не считается недостатком.
3. Окна (за исключением окон на балконах/лоджиях), двери лоджий, балконов из ПВХ-профилей с двухкамерным стеклопакетом. Стороны отдельно договорились о том, что допускается понижение температуры поверхности окна в местах установки металлической фурнитуры окна до +4 С (СП 50.1330.2012). Указанное является допустимым отклонением и не считается недостатком. Дольщику отдельно разъяснено и ему понятно, что Объект долевого строительства необходимо обязательно систематически проветривать с обеспечением постоянного воздухообмена в жилом помещении в объёме 30 м<sup>3</sup>/час на человека (СП 60.13330.2020), не допуская повышения влажности воздуха сверх нормативной и образования конденсата на окнах и стенах Объекта долевого строительства.
4. Вентиляция вытяжная из кухонь и санузлов с естественным побуждением с удалением через общую сеть вертикальных вытяжных вентиляционных каналов. Приток осуществляется через окна (функция микропроветривания). Вытяжные решетки – пластиковые.
5. Чистовая отделка квартир не выполняется. Отделка стен и/или перегородок в квартирах: из пазогребневых гипсовых панелей (или силикатных блоков) – затирка швов; из ячеистых блоков – гипсовая (или цементно-песчаная) штукатурка.
6. Все полы (за исключением на балконах/лоджиях) выравниваются с помощью цементно-песчаной стяжки. Чистовое покрытие пола не выполняется.
7. Отделка потолков в квартире не выполняется.
8. Для жилой части здания запроектирована однозональная горизонтальная поквартирная система отопления прокладкой главных стояков в нише, расположенной в межквартирном коридоре.
9. Отопительные приборы системы отопления – стальные панельные радиаторы.
10. Оборудование помещений: (сантехническое, электроплиты, технологическое) устанавливается дольщиками помещений самостоятельно после сдачи объекта недвижимости в эксплуатацию.
11. Электропроводка выполнена до квартирных щитков. Внутриквартирная электроразводка не предусмотрена. Розетки, выключатели и электроприборы не устанавливаются.
12. Разводка труб холодного, горячего водоснабжение, а также отсекающая запорная арматура устанавливаются до счетчиков.
13. Сантехническое оборудование (ванна, умывальник, унитаз, мойка, прочее) не устанавливается.

14. Балкон/лоджия – остекленный(-ая) и/или неостекленный(-ая). Декоративная отделка – не производится. Гидроизоляция – не производится. Дольщику отдельно разъяснено и ему понятно, что допускаются трещины, отслаивание штукатурки в местах стыков с плитой балкона/лоджии с внешней стороны. При этом, согласно СП 54.13330.2022 требования норм по гидроизоляции и герметичности к помещениям балкона/лоджии отсутствуют, проникновение влаги на балкон/лоджию допускается. Вышеуказанное является допустимыми отклонениями и не считается недостатками.
15. Инвалиды и маломобильные группы населения имеют возможность беспрепятственного, безопасного и удобного передвижения по участку, а также имеют доступ в жилой дом обеспечивается минимальной высотой крыльца, пандусом. Доступ маломобильных групп населения в хозяйственные кладовые в подвальном этаже не предусмотрен. Проживание маломобильных групп населения в возводимом жилом доме не предусмотрено.

Застройщик \_\_\_\_\_/С.В. Ширинкин/      Дольщик \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М.П.

**План места расположения Объекта долевого строительства на этаже**

Застройщик \_\_\_\_\_ /С.В. Ширинкин/

Дольщик \_\_\_\_\_ / [redacted] /

М.П.

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_ 14

**План Объекта долевого строительства**

Застройщик \_\_\_\_\_/С.В. Ширинкин/

Дольщик \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_/

М.П.

Застройщик \_\_\_\_\_

Дольщик \_\_\_\_\_ 15