

**ДОГОВОР № 1-САП-10**  
**участия в долевом строительстве**

г. Пермь

<ЧислоДоговора>.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ива-Инвест»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице **Директора Скрипкина Алексея Игоревича**, с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество	<ФИОСторона2Подробно>
Дата рождения	<ГодРождения>
Место рождения	<МестоРождения>
Паспорт	<СтрокаПаспорт>
Адрес регистрации	<СтрокаАдресПрописка>
Контактный телефон	
Email	<EmailКонтрагента>

<ПредставлениеИменования> в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. В порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после разрешения на ввод в эксплуатацию передать в собственность Участника долевого строительства в указанном многоквартирном доме Квартиру для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а Участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру.

**Квартира расположена:**

Пермский край, г. Пермь. Многоквартирный дом со встроенными помещениями общественного назначения в квартале 5.2.1 жилого района Ива-1 в Мотовилихинском районе г. Перми, блок-секция 1-2-3, количество этажей 9-13-16 (Общая площадь дома – 19694,90 кв.м., материал наружных стен и перекрытий – монолитный железобетонный каркас и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) класс энергоэффективности - «В» - высокий, сейсмостойкость – 5 и менее баллов) на земельном участке с кадастровым номером: 59:01:4219248:2299. Адрес многоквартирного дома: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Сапфирная, 10.
---

**Квартира:**

Номер Квартиры	<НомерКвартиры>
Месторасположение квартиры (номер подъезда - номер этажа - номер квартиры по часовой стрелке от входа)	<КодКвартиры>
Подъезд	<НомерПодъезда>
Этаж	<НомерЭтажа>
Проектная общая площадь с холодными помещениями (кв.м)	<ПроектнаяОбщаяСХолодными>
Проектная общая площадь Квартиры(кв.м)	<ПроектнаяОбщая>
Проектная жилая площадь Квартиры(кв.м)	<ПроектнаяЖилая>
Площадь помещений вспомогательного использования (кв.м)	
Площадь лоджий, балконов с понижающим коэффициентом (кв.м.)	(балкон –х 0,3 = кв.м), (лоджия –х 0,5= кв.м)
Окончательная площадь Квартиры определяется после ввода дома в эксплуатацию по данным технической инвентаризации и указывается в акте приема-передачи.	
Количество комнат	<КоличествоКомнат>

Строительство Объекта осуществляется на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4219248:2299 площадью 7 988 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: Для многоквартирной застройки, расположен по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Пермь, ул. Сапфирная, 10, принадлежащем Застройщику на праве субаренды на основании: Договора №013-19М от «05» февраля 2019 года аренды земельного участка, заключенного в г. Пермь между Департаментом земельных отношений администрации города Перми и ООО «Ива-Девелопмент», зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю 08.02.2019г. за номером 59:01:4219248:2299-59/097/2019-2 и Договора субаренды земельных участков от «25» марта 2020 года, заключенного в г. Пермь между ООО «Ива-Девелопмент» и ООО СЗ «Ива-Инвест», зарегистрированного «31» марта 2020 года Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю 05.09.2019г. за номером 59:01:4219248:2300-59/091/2020-14.

1.2. План Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства, является Приложением к настоящему Договору.

1.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – 2 квартал 2022. Срок передачи Квартиры - 4 месяца с момента ввода Объекта в эксплуатацию.

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

1.5. При подписании Договора Участник надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства многоквартирного дома, в том числе с проектной декларацией и документацией, планом Квартиры и поэтажным планом, разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок. Участнику понятно содержание указанных документов. Проектная декларация и иная информация по многоквартирному дому размещены на Интернет-сайте: <https://наш.дом.рф>

1.6. Характеристика внутренней отделки Квартир: отделка в соответствии с проектной документацией на строительство многоквартирного дома.

1.7. 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 при условии, что Квартиры будут соответствовать условиям настоящего договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

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

1.9. Участник долевого строительства уведомлен о том, что права на земельный участок (право субаренды), указанный в п. 1.1 настоящего Договора, с кадастровым номером 59:01:4219248:2299, расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Пермь, ул. Сапфирная, 10, на котором осуществляется строительство Объекта, передан в залог ПАО \_\_\_\_\_ по Договору ипотеки № \_\_\_\_\_ от \_\_. \_\_.2020г., зарегистрированному Управлением федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020 года за номером: 59:01:4219248:2299-\_\_\_\_\_, заключенного с ПАО \_\_\_\_\_ в обеспечение исполнения кредитных обязательств Застройщика по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2020г.

## **2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

### **2.1. Застройщик обязуется:**

2.1.1. Передать Участнику долевого строительства Квартиру по акту приема-передачи или иному документу в соответствии с п.1 ст.8 Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004г. "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 1.3. настоящего Договора. Застройщик вправе ввести Объект в эксплуатацию и передать Участнику долевого строительства Квартиру в более ранний срок.

2.1.2. Не менее чем за 1 (один) месяц до наступления установленного пунктом 1.3. настоящего Договора срока передачи Квартиры направить Участнику долевого строительства сообщение о необходимости подписания документа о приеме-передаче Квартиры.

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

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

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

### **2.2. Участник долевого строительства обязуется:**

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

2.2.2. Приступить к принятию Квартиры по акту приема-передачи или иному документу в срок, указанный в сообщении Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности Квартиры к передаче, но в любом случае не позднее срока, указанного в пункте 1.3. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

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

### **2.3. Застройщик вправе:**

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

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

### **2.4. Участник долевого строительства вправе:**

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

2.4.2. 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 (п.п. 2.2.5., 2.2.6 настоящего Договора), уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

## **3. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена договора составляет сумму в размере <СуммаДоговораПредставление> (НДС не предусмотрен).

**Участник долевого строительства** оплачивает **Застройщику** долевой взнос в размере <СуммаДоговораПредставление> (НДС не предусмотрен) в срок не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Расчеты по настоящему Договору осуществляются путем внесения Участником долевого строительства Цены Договора на счет эскроу. Заключая настоящий Договор, Застройщик и Участник долевого строительства предлагают ПАО Банк «ФК Открытие», являющимся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № \_\_ от «\_» \_\_\_\_ 201\_ года, ИНН \_\_\_\_\_, БИК \_\_\_\_\_, (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** – Полное наименование: Публичное акционерное общество «\_\_\_\_\_»; Сокращенное наименование: ПАО - \_\_\_\_\_; Место нахождения (адрес): индекс, г. \_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, почтовый адрес: г. \_\_\_\_, ул. \_\_\_\_\_; адрес электронной почты: \_\_\_\_\_; телефон Банка: \_\_\_\_\_.

**Бенефициар** – **Застройщик Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ива-Инвест»;**

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

Депонируемая сумма: \_\_\_\_\_,00 (\_\_\_\_\_,00) рублей (НДС не предусмотрен).

Срок условного депонирования – в срок до «31» октября 2022 г., который не может превышать более чем на 6 (шесть месяцев) срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, указанного в п. 1.3 настоящего Договора.

Перечень документов, необходимых для открытия и ведения банковского счета размещается на официальном сайте Банка в сети Интернет: \_\_\_\_\_

Стороны подтверждают, что положения настоящего пункта являются совместной офертой Застройщика и Участника долевого строительства, адресованной ПАО Банк «ФК Открытие» в целях заключения Договора счета эскроу в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу», размещенными ПАО Банк «ФК Открытие» на официальном сайте [www.open.ru](http://www.open.ru) в сети Интернет, а также в подразделениях ПАО Банк «ФК Открытие», в которых осуществляется открытие счета эскроу, в доступном для размещения месте.

Настоящим Застройщик уполномочивает Участника долевого строительства на представление последним в ПАО Банк «ФК Открытие» 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 и ПАО Банк «ФК Открытие».

Застройщик также обязуется не позднее не позднее 7 (семи) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора предоставить в ПАО Банк «ФК Открытие» 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 ПАО Банк «ФК Открытие» 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 ПАО Банк «ФК Открытие» в соответствии с Общими условиями открытия и обслуживания счета эскроу.

Настоящим Застройщик и Участник долевого строительства подтверждают, что уведомлены и согласны с тем, что Договор счета эскроу считается заключенным с момента открытия ПАО Банк «ФК Открытие» 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.

3.1.1. Цена Договора включает в себя затраты Застройщика на строительство объектов социальной и транспортной инфраструктуры. Строительство сетей, объектов инженерно-технического обеспечения, объектов социальной и транспортной инфраструктуры осуществляется с целью исполнения обязательств по договору аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства от 17.03.2008г. №129, заключенного между Застройщиком и Администрацией города Перми.

Размер затрат на строительство объектов социальной и транспортной инфраструктуры, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых всеми участниками долевого строительства при строительстве многоквартирного дома – 1 300 000 000,0. Размер затрат Застройщика, подлежащих возмещению за счет денежных средств, уплачиваемых Участником долевого строительства – 18% (восемнадцать процентов) от цены Договора

3.2. Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей одновременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Цена договора может быть изменена только по согласованию сторон на основании подписанных сторонами дополнительных соглашений (за исключением п.3.3 настоящего Договора).

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

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

а) если согласно технического (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартиры с холодными помещениями окажется больше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Застройщика оплатить площади по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр.

б) если согласно технического (кадастрового) паспорта помещения общая площадь Квартиры с холодными помещениями окажется меньше площади, оговоренной в настоящем Договоре, то Застройщик обязуется в течение 10 (десяти) банковских дней с момента получения соответствующего письменного уведомления Участнику долевого строительства вернуть излишне внесенную Участником долевого строительства оплату по средневзвешенной цене долевых взносов за один квадратный метр.

#### **4. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

4.1. Стороны согласовали следующие иные условия о качестве объекта долевого строительства. Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать проектной документации, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта разрешения на строительство обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов. К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на момент прохождения первоначальной экспертизы проектной документации и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта в эксплуатацию (утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. N 1521 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 29.09.2015 N 1033, от 07.12.2016 N 1307).

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

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

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

в) в отношении окон: разность длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов с учетом схем открывания, массы открывающихся элементов, расчетных эксплуатационных, в том числе и ветровых, нагрузок не должна превышать 3 мм при наибольшей длине стороны створки до 1400мм и 9 мм — до 2100мм. Отклонения от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не должны превышать 2мм на 1м длины на любом участке. В отношении указанных выше отклонений отделки, строительные правила (СП) и другие нормы, не являющиеся обязательными к применению, не применяются.

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

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

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

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

Гарантийный срок на ту часть Объекта, которая находится за пределами 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) Помещения, на которые заводом-производителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки. Не является гарантийным случаем нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

4.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий. Данные положения относятся и к общему имуществу собственников помещений в Объекте.

В случаях, предусмотренных инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, предоставленной Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязан за свой счет производить сервисное обслуживание оконных и балконных конструкций. В случае неосуществления (несвоевременного осуществления) указанного сервисного обслуживания, гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

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

В случае если Помещение построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведшими к ухудшению качества такого Помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, то есть для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. В указанном случае сторонами составляется дефектная ведомость с указанием недостатков Помещения и сроков их устранения, на основании которой Застройщик устраняет выявленные недостатки. При этом Участник долевого строительства для составления дефектной ведомости, а также для устранения недостатков обязан обеспечить Застройщику доступ в Помещение.

Стороны определили срок устранения недостатков Помещения — 45 (сорок пять) дней с момента предъявления соответствующего требования, однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий. Иной срок устранения недостатков может быть согласован сторонами в дефектной ведомости.

Стороны договорились, что только после заявления Участником долевого строительства требования Застройщику об устранении недостатков и в случае неустранения Застройщиком недостатков в согласованный Договором срок или нарушения Застройщиком сроков устранения недостатков по Договору более чем на 20 дней Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

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

4.7. Наличие замечаний Участника долевого строительства к общему имуществу многоквартирного дома не является препятствием к принятию Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписанию Сторонами передаточного Акта.

## **5.ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

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

## **6.ФОРС-МАЖОР**

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

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

## **7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ И ИЗМЕНЕНИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Расторжение настоящего Договора осуществляется на основаниях, в порядке и по процедуре, предусмотренной Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

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. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

## **8.ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

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

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

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

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

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

8.4. Участник долевого строительства обязуется, при производстве ремонтно-отделочных работ, не причинять вреда общему имуществу (лестничные клетки, холлы, лифты, подвальное помещение, клумбы, дорожное покрытие и др.), вывозить строительный мусор в специальных мешках самостоятельно.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.11. Заклячая настоящий Договор, Участник долевого строительства уведомлен и заранее согласен с тем, что Объект, включен в Многоэтажную комплексную жилую застройку и обязуется не препятствовать строительству и эксплуатации по завершению строительства иных многоквартирных домов Многоэтажной комплексной жилой застройки на земельном участке. При разделе/выделе земельного участка под Объектом Участник долевого строительства будет иметь соответствующие права на земельный участок, занятый Объектом и территорией для его благоустройства.

8.12. Участник долевого строительства уведомлен, что привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется 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».

Земельный участок, указанный в п. 1.1. настоящего Договора не передаётся в залог Участнику долевого строительства и не считается находящимся в залоге у Участника долевого строительства в качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору, в связи с привлечением Застройщиком денежных средств Участника долевого строительства посредством счетов эскроу (п. 1 ст. 13, п. 4 ст. 15.4. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 25.12.2018) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации).

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

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

9.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры или составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Квартиры в соответствии с п.2.3.1. настоящего Договора.

9.3. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры, либо составления акта приема-передачи в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктом 2.3.1 настоящего Договора.

## **10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

10.1. Стороны в своей деятельности руководствуются Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

10.2. Все уведомления, касающиеся исполнения настоящего Договора, стороны направляют друг другу заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в настоящем Договоре, за исключением уведомления о готовности к передаче Квартиры и уведомления о расторжении настоящего Договора, которые направляются заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения.

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

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

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

Оператор вправе поручить обработку персональных данных другому лицу на основании заключаемого с этим лицом договора. Лицо, осуществляющее обработку персональных данных по поручению оператора, обязано соблюдать

принципы и правила обработки персональных данных, предусмотренные Федеральным законом РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ.

10.5. В случае направления одной Стороной другой Стороне претензии мотивированный ответ на данную претензию направляется в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения претензии.

В случае невозможности решения спорных вопросов путем переговоров они разрешаются в судебном порядке. Стороны настоящим договором предусматривают договорную подсудность по месту исполнения настоящего договора.

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

10.7. Настоящий договор составлен на 6 (шести) страницах с приложением на 1 (одном) листе, 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 План Квартиры и является его неотъемлемой частью.

## 11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### Застройщик

<ОрганизацияАдресаИРеквизиты>

Представитель по Доверенности  
<ОрганизацияНаименование>

\_\_\_\_\_/<Подписант>/  
подпись

М.п.

### Участник долевого строительства

<ФИОСторона2Подробно>,  
<ГодРождения> года рождения, место рождения -  
<МестоРождения>, <СтрокаПаспорт>, адрес  
регистрации: <СтрокаАдресПрописки>.

\_\_\_\_\_/<ФИОСторона2Кратко>/  
подпись

<ПолноеПредставлениеДольщика>.

<ОрганизацияНаименование>  
<ОрганизацияПолноеНаименование>

СОГЛАСИЕ  
на обработку персональных данных

Настоящим во исполнение Федерального закона РФ от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», постановлений Правительства Российской Федерации от 01.11.2012 г. № 1119 "Об утверждении требований к защите персональных данных при их обработке в информационных системах персональных данных" и от 15.09.2008 г. № 687 "Об утверждении Положения об особенностях обработки персональных данных, осуществляемой без использования средств автоматизации" и т.д. даю согласие <ОрганизацияНаименование> (далее – Оператор)

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

Под персональными данными я понимаю любую информацию, относящуюся ко мне как к субъекту персональных данных, в том числе мою фамилию, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, паспортные данные, контактный телефон, адрес электронной почты, идентификационный номер налогоплательщика, свидетельство государственного пенсионного страхования, условия заключенных с Оператором договоров, профессия, должность, образование и любую другую предоставленную информацию.

С порядком отзыва<sup>1</sup> согласия на обработку персональных данных ознакомлен.

Настоящее согласие выдано без ограничения срока его действия.

<sup>1</sup> О порядке отзыва согласия из п. 5 ст. 21 ФЗ №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных» «в случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных оператор обязан прекратить обработку персональных данных и уничтожить персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления указанного отзыва, если иное не предусмотрено соглашением между оператором и субъектом персональных данных».



(Ф.И.О. полностью, подпись)

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.