

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве № ДУ/_____-20__/Е

г. Пермь

«__» _____ 20__

Закрытое акционерное общество «Дедал», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Якушева Валерия Ивановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»,** руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») по Объекту - Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Грузинская, 18 в г. Перми, расположенный по адресу: **Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Екатерининская, 177а,** о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** — юридическое лицо, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** – строящийся Застройщиком Жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Грузинская, 18 в г. Перми, имеющий нижеуказанные характеристики и расположенный по адресу: **Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Екатерининская, 177а.** Указанные характеристики являются проектными (планируемыми). Окончательные характеристики Объекта определяются по результатам обмеров Объекта.

Вид строящегося объекта недвижимости (создаваемого объекта)	капитальное строительство
Назначение объекта	жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями
Этажность	25 (без учета одного подземного)
Общая площадь	19450,10
Материал наружных стен	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов
Материал поэтажных перекрытий	монолитный железобетон
Класс энергоэффективности	В+
Сейсмостойкость	В баллах шкалы MSK-64 для средних грунтовых условий и степени С (1%) сейсмической опасности в течение 50 лет имеет 7 баллов. Карты ОСР-97-А, ОСР-97-С отражают 10%-, 5%- и 1%-ную вероятность превышения в течение 50 лет интенсивности сейсмических воздействий равных соответственно 5 баллам, 7 баллам шкалы MSK-64. Для объекта

применяется карта ОСР-97-В (с показателем интенсивности сейсмических воздействий = 5 баллов), по грунтовым условиям применяется II категория по сейсмическим свойствам.

1.1.4. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящимися к нему верандами (далее по тексту – летние помещения) в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящее в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.5. **Федеральный закон № 214-ФЗ** — Федеральный закон 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 РФ».

1.1.6. **Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь)** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь летних помещений (веранд) с применением коэффициента 1, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании

- договора аренды земельного участка для строительства № 077-11Д от 27 декабря 2011 года, находящегося по адресу: г. Пермь, Дзержинский район, ул.Грузинская, 18 (г. Пермь, ул. Екатерининская, 177а), зарегистрированного в Едином государственном реестре прав 13.01.2012 года за № 59-59-20/047/2011-080.

- Разрешения на строительство № 59-RU90303000-287-2016/2 от 28.12.2018г., выданного Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми.

- проектно-сметной документации, разработанной ООО «ВИКАР», шифр 10-12 с последующим корректировками, выполненными ООО «ПМ «Строй-эксперт»;

- проектной декларации, включающей в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещенной на официальном сайте Застройщика <http://www.zaodedal.ru/housing/ekaterininskaya-177a/>, в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте наш.дом.рф, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок, указанный в Проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Проектный номер квартиры (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат	
3.1.	в т.ч. площадь комнаты 1	
3.2.	в т.ч. площадь комнаты 2	
4.	Количество веранд	
5.	Площадь веранд (с коэффициентом 1)	
6.	Количество помещений вспомогательного использования	
7.	Площадь помещений вспомогательного использования	
7.1.	в т.ч. площадь коридора	

7.2.	в т.ч. санузел	
7.3.	в т.ч. кухни	
8.	Этаж	
9.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	
10.	Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений кв.м.	
11.	Назначение Объекта долевого строительство	Жилое помещение

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой, указанной в Приложении № 2 к Договору участия в долевом строительстве.

Площадь Объекта долевого строительства указана в соответствии с утвержденной проектной документацией Объекта и уточняется Сторонами в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства (Передаточном акте) с учетом обмера Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа многоквартирного жилого дома, входящего в состав Объекта, определяется в Приложении № 1 к настоящему Договору. Изображение в Приложении № 1 сантехнического и электрического оборудования является условным и не входит в состав отделки и внутреннего оборудования, если оно не указано в Приложении № 2 к настоящему договору.

2.3. Учитывая, что Застройщик передает Объект долевого строительства Участнику долевого строительства не ранее, чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта, срок ввода объекта в эксплуатацию – IV квартал 2021 года, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – до 30.06.2022 года.

Участник долевого строительства согласен на возможность досрочного исполнения Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

Указанный в настоящем Договоре срок передачи Объекта долевого строительства может быть увеличен в случае внесения изменения в нормы действующего законодательства, регламентирующие условия градостроительства и/или в случае изменений технических условий на подключение к сетям, которые влекут за собой изменение срока строительства; в случае неисполнения (несвоевременного исполнения) поставщиками коммунальных ресурсов обязанностей по заключенным с Застройщиком договорам на присоединение (подключение) к инженерным сетям; а также в случае нарушения уполномоченными государственными (муниципальными) органами установленных законодательством сроков выдачи Застройщику заключения о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов и проектной документации или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В указанных случаях стороны обязуются подписать дополнительное соглашение об изменении Договора в течение 10 дней с момента получения Участником долевого строительства соответствующего уведомления от Застройщика.

2.4. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика <http://www.zao-dedal.ru/housing/ekaterininskaya-177a/>, в Единой информационной системе жилищного строительства на Интернет сайте наш.дом.рф.

2.5. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не

проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

2.6. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права Управлением Росреестра по Пермскому краю.

2.7. В общей долевой собственности участников долевого строительства будут находиться общее имущество в многоквартирном доме, а именно: помещения, не являющиеся частями квартир и встроенных помещений общественного назначения и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дом, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, вместе с элементами озеленения и благоустройства.

2.8. Встроенные нежилые помещения, расположенные на первом и втором этаже, а также отдельные входы, лестничные площадки встроенных нежилых помещений и кладовые, расположенные в подвальном помещении, не относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1. Цена Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства Застройщику, составляет сумму в размере _____ (_____) рублей, НДС не облагается.

3.2. Участник долевого строительства обязуется оплатить цену Договора в полном объеме до 31.12.2021 года.

3.3. Обязательство Участника долевого строительства по оплате считается исполненным с момента зачисления денежных средств в полном размере на расчетный счет Застройщика. Оплата цены Договора, указанной в пункте 3.1. настоящего Договора, подтверждается «Справкой об оплате по Договору», которую застройщик выдает Участнику долевого строительства в течение трех рабочих дней с момента поступления денежных средств на расчетный счет Застройщика в сумме, предусмотренной пунктом 3.1. настоящего Договора.

В случае нарушения Участником долевого строительства сроков перечисления денежных средств по Договору в соответствии с пунктами 3.1., 3.2., 3.7., 3.8 Договора, Застройщик вправе требовать от него уплаты пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки. Сумма пени не входит в цену Договора.

3.4. При осуществлении платежей по Договору указывать следующее назначение платежа:

«Оплата по договору участия в долевом строительстве №ДУ/___-201___/К от _____ г., НДС не облагается».

3.5. Цена Договора может быть изменена только по обоюдному добровольному письменному соглашению Сторон, а также в случаях, предусмотренных п.п.3.7. и 3.8. Договора.

3.6. Застройщик перед вводом Объекта в эксплуатацию обязан организовать обмер Объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». После получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и проведения государственного технического учета и технической инвентаризации Застройщик направляет Участнику долевого строительства

уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по Договору (в связи с увеличением/уменьшением Площади Объекта долевого строительства).

3.7. Если в результате проведения обмеров фактическая Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь) превысит Площадь Объекта долевого строительства, указанную в п.2.2. Договора (строка 10) более чем на 5 %, Цена Договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение указанной в п.3.9. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической Площадью Объекта долевого строительства и Площадью Объекта долевого строительства, указанной в п.2.2. Договора (строка 10), а Участник долевого строительства в срок, установленный в уведомлении, производит оплату соответствующей суммы на расчетный счет Застройщика. Расчетный счет Застройщика указывается в уведомлении. Оплата должна быть произведена не позднее, чем за 10 дней до подписания Акта приема-передачи.

3.8. Если в результате проведения обмеров фактическая Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь) окажется меньше Площади Объекта долевого строительства более чем на 5%, указанной в п.2.2. Договора (строка 10) более чем на 1 кв.м., Цена Договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение указанной в п.3.9. Договора расчетной цены одного квадратного метра на разницу между фактической Площадью Объекта долевого строительства (приведенной площадью) и Площадью Объекта долевого строительства, указанной п.2.2. Договора (строка 10).

Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня получения в оригинале от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств на счет Участника долевого строительства. В заявлении должны быть полностью указаны реквизиты такого счета.

3.9. Расчетная цена одного квадратного метра Объекта долевого строительства, применяемая исключительно для проведения взаиморасчетов в соответствии с п.п.3.7. и 3.8. Договора составляет _____ (_____) рубля _____ копеек, НДС не облагается.

3.10. Денежные средства Участника долевого строительства, уплачиваемые в счет цены Договора, используются Застройщиком в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.11. Цена Договора, установленная в п. 3.1. Договора, включает в себя сумму денежных средств на возмещение всех затрат Застройщика по строительству (созданию) Объекта долевого строительства, а также денежные средства на оплату услуг (вознаграждение) Застройщика.

3.12. После завершения строительства Объекта и определения Застройщиком сумм финансового результата по строительству Объекта разница между суммой, полученной от Участника по настоящему Договору без учета денежных средств на оплату услуг Застройщика, и суммой, затраченной Застройщиком на строительство, определяется как экономия Застройщика и остается у Застройщика.

4. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства

4.1. Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение о завершении строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

4.2. Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами, при условии оплаты Участником долевого строительства полностью Цены Договора, в том числе оплаты, предусмотренной п.3.7., 3.8. настоящего Договора, начисленных штрафных санкций или иных платежей по настоящему Договору.

Если к моменту передачи Объекта долевого строительства оплата Цены Договора (Объекта долевого строительства) произведена не в полном объеме, Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства до полного исполнения Участником долевого строительства обязательства по оплате. В последнем случае Застройщик не считается просрочившим исполнение своей обязанности по передаче Объекта долевого строительства (ст.406 ГК РФ).

4.3. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и совершить одно из следующих действий:

- принять Объект долевого строительства, путем подписания с Застройщиком акта приема-передачи, либо,

- в случае обнаружения при осмотре Объекта долевого строительства несоответствия условиям Договора, подписать Акт осмотра Объекта долевого строительства, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый Застройщиком. Данный акт составляется Сторонами совместно. После устранения перечисленных в Акте осмотра Объекта долевого строительства несоответствий условиями договора, Застройщик направляется Участнику долевого строительства уведомление об устранении несоответствий. В течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства.

Участник долевого строительства считается просрочившим исполнение своей обязанности по принятию Объекта долевого строительства, если в срок, установленный настоящим пунктом, он не совершил одного из вышеуказанных действий.

При обнаружении в ходе приемки Объекта долевого строительства недостатков, не препятствующих использованию Объекта долевого строительства по назначению, Стороны подписывают акт приема-передачи Объекта с указанием недостатков и сроков их устранения. В этом случае Застройщик обязуется обеспечить устранение выявленных при приемке Объекта долевого строительства недостатков в согласованный срок, а Участник долевого строительства обязуется обеспечить доступ в помещение специалистов подрядной организации для выполнения работ по устранению недостатков.

4.4. Если Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения от Застройщика уведомления о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не совершил одного из действий, предусмотренных п.4.3. настоящего Договора, его поведение расценивается как уклонение от приемки Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику расходы по содержанию Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта за период просрочки исполнения своих обязательств, предусмотренных п. 4.3. настоящего Договора.

4.5. Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства в порядке и сроки, предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ, при уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства. С момента составления одностороннего акта риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства. В этом случае Участник долевого строительства не вправе ссылаться на недостатки Объекта долевого строительства, которые могли быть выявлены при его приемке.

4.6. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Объекте, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Обязанности Участника долевого строительства:

5.1.1. Произвести оплату в объеме, сроки и порядке, указанные в п.п.3.1., 3.2., 3.7., 3.8. Договора и иных разделах Договора.

5.1.2. Оказывать Застройщику необходимое содействие в реализации проекта по вопросам, входящим в компетенцию Участника долевого строительства.

5.1.3. В течение 5 дней с момента подписания настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.1.4. Письменно уведомлять Застройщика о полном или частичном исполнении обязательств Участника долевого строительства третьими лицами. Исполнение обязательств Участника долевого строительства третьими лицами допустимо только с согласия Застройщика и не освобождает Участника долевого строительства от обязанности надлежащим образом исполнять Договор и нести ответственность за его ненадлежащее исполнение.

5.1.5. После окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта принять Объект долевого строительства в порядке и сроки, установленные разделом 4 Договора.

5.1.6. Бремя содержания Объекта долевого строительства (включая обязанность по оплате коммунальных услуг и иных эксплуатационных расходов) и риски случайной гибели и случайного повреждения переходят к Участнику долевого строительства с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи либо в предусмотренном разделе 4 Договора случае – со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи.

5.1.7. Самостоятельно получить в органе, осуществляющем техническую инвентаризацию, технический (кадастровый) паспорт на Объект долевого строительства.

5.1.8. Не осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц и без наличия письменного согласования с Застройщиком переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) Объекта долевого строительства до даты государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Не осуществлять переустройство архитектурного облика Объекта и Объекта долевого строительства, в том числе и после получения права собственности на Объект долевого строительства.

Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

5.1.9. В течение 15 (пятнадцати) рабочих дней рассматривать и принимать решения в связи с обращениями Застройщика при оформлении дополнительных соглашений, связанных с реализацией настоящего Договора в договорные сроки.

5.1.10. Уплатить Застройщику предусмотренные Договором и (или) действующим законодательством РФ неустойки (штрафы, пени) в сроки, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

5.1.11. В течение 10 (Десяти) рабочих дней письменно уведомить об этом Застройщика об изменении паспортных данных, места регистрации, контактного телефона или адреса для направления уведомлений и корреспонденции, указанных в разделе 13 настоящего Договора.

5.1.12. Обязуется выполнить все свои обязательства, указанные в иных разделах Договора.

5.2. Права Участника долевого строительства:

5.2.1. Назначить доверенное лицо для представления интересов в отношениях с Застройщиком, полномочия которого должны быть основаны на нотариально удостоверенной доверенности.

5.2.2. Уступить свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам с момента государственной регистрации Договора и полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по внесению цены Договора согласно п.п.3.1.,3.2., Договора до момента подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

В течение 10 рабочих дней с момента государственной регистрации уступки права требования Участник долевого строительства должен письменно уведомить Застройщика о совершенной уступке по форме, являющейся приложением к настоящему Договору, приложив копию соглашения об уступке права требования.

5.2.3. Требовать предоставления информации о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3. Обязанности Застройщика:

5.3.1. Собственными силами и с привлечением третьих лиц построить Объект и после получения разрешения на его ввод в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в соответствии с условиями Договора.

При передаче Объекта долевого строительства по Акту приема-передачи одновременно передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.3.2. Обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, в том числе пунктами 1.1.3, 2.2. Договора.

5.3.3. Предоставлять Участнику долевого строительства по его требованию информацию о Застройщике, проекте строительства Объекта, ходе строительства Объекта и о ходе исполнения обязательств перед Участником долевого строительства.

5.3.4. В случае изменения адреса или других реквизитов в десятидневный срок разместить информацию в сети Интернет на официальном сайте Застройщика.

5.3.5. В случаях, указанных в п.5.3.4. Договора, направления письменного уведомления в адрес Участника долевого строительства не требуется. Участник долевого строительства считается извещенным об изменении адреса или реквизитов Застройщика со дня размещения информации в сети Интернет.

5.3.6. Выполнять все функции, необходимые для завершения строительства Объекта в срок, установленный Договором. В случае реорганизации Застройщика обеспечить правопреемственность договорных отношений Сторон и передать правопреемнику все права и обязанности по Договору.

5.3.7. Выполнять иные свои обязанности, возникающие как на основании Договора и иных сделок, так и в силу требований правовых актов.

5.3.8. Письменно уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее чем за месяц (30 (тридцать) календарных дней) до истечения срока, установленного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или подписания Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства.

5.3.10. В течение 5 дней с момента подписания настоящего Договора предоставить в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, полный комплект документов, необходимых для государственной регистрации Договора, в том числе документ об оплате государственной пошлины.

5.4. Права Застройщика:

5.4.1. Застройщик вправе не осуществлять передачу Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства до момента выполнения Участником долевого строительства своих обязательств согласно п.п.3.1., 3.2, 3.7., 3.8. Договора, а при просрочке исполнения этих обязательств более, чем на 2 (Два) месяца – в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора.

6. Гарантии качества.

6.1. Объект долевого строительства на момент передачи должен соответствовать по качеству условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, иным обязательным требованиям с учетом следующего. Качество Объекта долевого строительства определяется исходя из требований, указанных в перечне национальных стандартов и сводов правил в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» или иного аналогичного документа, принятого взамен данного документа, проектной документации и настоящего Договора. Положения ГОСТов, СП, СНИП и иных документов, носящие рекомендательный характер и/или не включенный в вышеуказанный перечень национальных стандартов и сводов правил, применению не подлежат. В случае наличия в проектной документации ссылки на какой-либо нормативный документ, при определении качества выполненных работ подлежат применению только те нормы данного документа, которые носят обязательный характер и подлежат применению с учетом области применения данного документа.

Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является подтверждением соответствия Объекта долевого строительства проектной документации, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

6.2. В случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, или делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования по назначению, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования, предусмотренные действующим законодательством.

6.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также 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 (включая переустройство, перепланировку), 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.

6.4. При приемке Объекта долевого строительства Участник долевого строительства вправе до подписания Акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства гарантиям по качеству, и отказаться от подписания Акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязательств по устранению недостатков в соответствии с п.6.2. Договора.

6.5. В случае непринятия Участником долевого строительства без мотивированного обоснования Объекта долевого строительства в срок, установленный Договором, Застройщик не несет ответственность за изменение (ухудшение) его качества.

6.6. При обнаружении недостатков Объекта долевого строительства в течение гарантийного срока Участник долевого строительства обязан известить Застройщика путем направления письменного уведомления (ценным письмом с уведомлением) по юридическому адресу Застройщика, указанному в Едином государственном реестре юридических лиц на дату направления уведомления. Юридический адрес Застройщика проверяется Участником долевого строительства самостоятельно на официальном сайте регистрирующего органа (Федеральная налоговая служба) в сети интернет. На дату подписания Договора таковым сайтом является www.nalog.ru, раздел «Риски бизнеса. Проверь себя и контрагента», поиск осуществляется по ИНН либо ОГРН Застройщика, указанным в разделе 13 Договора.

По получении Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства. Дата и время осмотра согласовываются Сторонами, но не могут быть ранее, чем через 5 рабочих дней с даты получения Застройщиком уведомления, осмотр производится в рабочие дни и рабочие часы.

По результатам совместного осмотра Объекта долевого строительства составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатка. В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты составления акта о выявленных недостатках Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства письмо с указанием разумных сроков устранения. В указанном письме в информационных целях приводится ориентировочная стоимость устранения выявленных недостатков, при этом недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются безвозмездно.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы. При этом до получения результатов экспертизы расходы на проведение экспертизы несет Сторона, потребовавшая проведения экспертизы. Участие Застройщика при проведении экспертизы является обязательным. Осмотр должен производиться в рабочие дни и рабочие часы. Сторона, по инициативе которой проводится экспертиза, обязана обеспечить извещение другой стороны о предстоящем осмотре не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения осмотра.

Нарушение Участником долевого строительства указанных в настоящем пункте правил извещения Застройщика либо проведения осмотров лишает Участника долевого строительства права ссылаться на претензии по качеству, зафиксированные с нарушениями указанных в настоящем пункте правил.

7. Срок действия Договора

7.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации.

7.2. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

8. Изменение Договора и прекращение его действия

8.1. Договор может быть изменен по соглашению Сторон или в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8.2. Договор прекращается:

- по соглашению Сторон;
- по выполнению Сторонами своих обязательств по Договору;
- по решению суда;
- при одностороннем отказе Стороны в тех случаях, когда односторонний отказ допускается Федеральным законом № 214-ФЗ.

8.3. В случае одностороннего отказа Сторона направляет другой Стороне уведомление с мотивированным обоснованием причин отказа, которое подлежит направлению по почте заказным письмом с описью вложения.

8.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику (в редакции, применяемой к Застройщику), Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.5. Изменения, дополнения к настоящему Договору, его досрочное расторжение, отказ от договора, оформляются письменно, подлежат государственной регистрации.

8.6. Расторжение Договора влечет прекращение обязательств за исключением обязательств Сторон провести расчеты по поводу и в связи с расторжением Договора.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение принятых на себя обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством РФ. Уплата неустоек (штрафов, пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по Договору.

9.2. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом № 214-ФЗ и Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

9.3. При невыполнении или ненадлежащем выполнении Участником долевого строительства обязательств, установленных пп. 3.1., 3.7. Договора, обязательства Застройщика по передаче Объекта долевого строительства не считаются просроченными. При этом Застройщик не несет ответственность за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства.

9.4. В случае неисполнения обязательств согласно п. 5.1.11. Договора Участник долевого строительства возмещает Застройщику любые дополнительные расходы, понесенные последним в связи с неисполнением/несвоевременным исполнением Участником долевого строительства

10. Обстоятельства непреодолимой силы

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием действия обстоятельств непреодолимой силы, не поддающихся разумному контролю Сторон, возникших после заключения Договора, а также объективно препятствующих полному или частичному выполнению Сторонами своих обязательств по Договору, включая, но не ограничиваясь перечисленным: войны, военные действия любого характера, блокады, забастовки, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия, а также принятие актов компетентными государственными органами и органами местного самоуправления, препятствующих выполнению Сторонами своих обязательств по Договору. При этом срок исполнения обязательств по Договору отодвигается на время действия указанных обстоятельств, а также последствий, вызванных этими обстоятельствами.

10.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Договору вследствие наступления вышеназванных обстоятельств, обязана известить в письменной форме другую Сторону без промедления, но не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты их наступления, а также принять все возможные меры с целью максимального снижения отрицательных последствий, вызванных обстоятельствами непреодолимой силы. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере обстоятельств, их возможной продолжительности и последствиях.

10.3. Доказательством наступления обстоятельств непреодолимой силы являются соответствующие документы, выдаваемые Торгово-промышленной палатой региона (страны), где такие обстоятельства имели место, если они не являются общеизвестными.

10.4. Не извещение или несвоевременное извещение другой Стороны Стороной, для которой создалась невозможность исполнения обязательств, вследствие наступления обстоятельств непреодолимой силы, влечет за собой утрату для этой Стороны права ссылаться на такие обстоятельства в качестве оснований, освобождающих ее от ответственности по Договору.

10.5. В случае если обстоятельства, предусмотренные настоящим разделом, длятся более 3 (Трех) месяцев, Стороны вправе расторгнуть Договор, предварительно урегулировав все спорные вопросы. В этом случае Стороны создают комиссию для рассмотрения своих финансовых взаимоотношений, состоящую из равного количества полномочных представителей обеих Сторон.

11. Дополнительные условия

11.1. Обязательства Застройщика по настоящему договору обеспечиваются следующим образом:

11.1.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по Договору с момента государственной регистрации Договора у Участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома земельные участки, принадлежащие застройщику на вещном праве, и строящийся на этом земельном участке Объект.

11.1.2. В обеспечение исполнения обязательств по Договору Застройщик осуществляет отчисления (взносы) в компенсационный фонд.

Участник долевого строительства дает свое согласие на изменение способа обеспечения исполнения обязательств Застройщика на любой иной из числа допустимых в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе неоднократно, что не требует внесения изменений в Договор и осуществляется Застройщиком по своему усмотрению без согласования (уведомления) Участника долевого строительства.

Информация о возможном изменении способа обеспечения исполнения обязательства Застройщика доводится до сведения Участника долевого строительства путем внесения

соответствующих изменений к проектной декларации Объекта, которые подлежат опубликованию в установленном действующим законодательством РФ порядке.

11.3. В процессе строительства Объекта возможны изменения параметров помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства. В процессе строительства Объекта возможно отклонение помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, самого Объекта долевого строительства, от осевых линий по проектной документации. Указанные изменения и отклонения признаются Сторонами допустимыми и не приводят к изменению цены Договора за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.7. и 3.8. Договора.

11.4. По окончании строительства Объекту и Объекту долевого строительства будут присвоены почтовый адрес и номер в соответствии с порядком, установленным действующим законодательством РФ. Площадь Объекта долевого строительства подлежит уточнению в соответствии с данными кадастрового учета (технического учета и технической инвентаризации). Почтовый адрес Объекта, номер Объекта долевого строительства и площадь Объекта долевого строительства по данным кадастрового учета указываются в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.5. Стороны пришли к соглашению, что существенным изменением размера, передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, является изменение общей площади Объекта долевого строительства в любую сторону более чем на максимальную величину, установленную Федеральным законом № 214-ФЗ. Дополнительно к условиям, изложенным в п.п.3.7., 3.8. Договора, не являются существенными изменения проектной документации строящегося Объекта и не являются существенным нарушением требований к качеству производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Объекте и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если такое согласование не требуется по законодательству РФ.

11.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи несет Застройщик.

11.7. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ Застройщик обязан зачислить денежные средства и (или) проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариусу, все расходы по оплате услуг нотариуса несет Участник долевого строительства. Расходы по оплате услуг нотариуса будут автоматически вычтены Застройщиком из подлежащих возврату Участнику долевого строительства сумм и перечислены нотариусу. Участник долевого строительства получает денежные средства в сумме за вычетом соответствующих расходов.

12. Заключительные положения.

12.1. Стороны несут расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему, пропорционально, в соответствии со ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

Участник долевого строительства за свой счет осуществляет мероприятия, необходимые для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

12.2. Стороны соглашаются, что если в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ и/или условиями Договора Застройщик направляет уведомление Участнику долевого строительства, датой получения такого уведомления является:

12.2.1. Применительно к передаче Объекта долевого строительства наиболее ранняя из дат:

- день передачи уведомления Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку;

- день, определяемый по правилам оказания услуг почтовой связи, если уведомление отправлено по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении.

12.2.2. Применительно к другим условиям Договора днем получения уведомления Участником долевого строительства является, если иное в императивном порядке не предусмотрено законодательством РФ, день его передачи Участнику долевого строительства лично, либо его представителю под расписку или десятый день со дня отправки уведомления по почте регистрируемым почтовым отправлением с описью вложения по адресу, указанному в настоящем Договоре, в зависимости от того, какая дата наступит раньше.

12.3. На момент заключения Договора Застройщиком не заключен договор с другим лицом, кроме Участника долевого строительства, выполнение условий которого приведет к возникновению (с момента государственной регистрации) права собственности этого лица на Объект долевого строительства.

12.4. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.5. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Застройщику, а также выражает согласие на передачу этих данных Банку, в котором у Застройщика открыт расчетный счет, органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимость, а также третьим лицам, с которыми Застройщик может взаимодействовать в целях исполнения настоящего Договора. Стороны определили и подтверждают, что в состав персональных данных Участника долевого строительства, входят: дата и место рождения Участника долевого строительства, сведения о месте регистрации и проживания Участника долевого строительства, паспортные данные Участника долевого строительства и документ, удостоверяющий личность Участника долевого строительства, сведения и документ о семейном положении, о составе членов семьи Участника долевого строительства, документ, удостоверяющий личность членов семьи Участника долевого строительства, условия настоящего Договора и согласованный Участником долевого строительства с Застройщиком способ оплаты по настоящему Договору, а также иные сведения и документы, требующиеся в целях исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения, в том числе передачи, обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных, как на бумажных, так и электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение пяти лет после окончания действия настоящего Договора. Указанное согласие может быть отозвано Участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

12.6. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

12.7. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к Договору им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что до подписания Договора своевременно и в полном объеме получил необходимую и достаточную информацию об

Объекте, Объекте долевого строительства, включая основные потребительские свойства и условия эксплуатации, а также о проекте строительства, проектной документации, о порядке заключения и прекращения Договора и условиях расчетов по нему, ознакомился с проектной декларацией. Также подтверждает, что при заключении Договора ему была оказана со стороны Застройщика квалифицированная помощь в выборе Объекта долевого строительства, кроме того, что Участник долевого строительства ознакомлен с информацией о Застройщике, замечаний и вопросов к предоставленной информации не имеет.

12.8. Договор составлен в трех идентичных экземплярах: один экземпляр для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Стороны подтверждают, что они воспользовались правом предложить все соответствующие их интересам условия и изменения в ходе заключения Договора.

12.9. Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

12.9.1. Приложение № 1 - Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План Объекта долевого строительства;

12.9.2. Приложение № 2 – Техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи

12.9.3. Приложение № 3 - Форма уведомления о совершенной уступке

13. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

Закрытое акционерное общество «Дедал»

Адрес: 614000, г. Пермь, ул. Героев Хасана, 91.

ИНН 5902117172, КПП 590401001

ОГРН 1025900921969

р/с: 40702810049770035800 в Западно-

Уральский банк ПАО «Сбербанк» г. Пермь,

к/с 30101810900000000603

БИК 042202603

Участник долевого строительства:

Генеральный директор:

_____/Якушев В.И./

_____/_____/

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве № ДУ/____-201__/К
от «__» _____ года

Местоположение Объекта долевого строительства на плане этажа Объекта и План
Объекта долевого строительства

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве № ДУ/____-201__/К
от «__» _____ года

**Техническое состояние Объекта долевого строительства
на момент передачи**

Стороны установили, что Объект долевого строительства будет передаваться Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

Подписи сторон:

Застройщик:
ЗАО «Дедал»

Участник долевого строительства:

_____/ Якушев В.И./

_____/ _____/

Приложение № 3
к Договору участия в долевом строительстве № ДУ/____-201__/К
от «__» _____ года

Форма уведомления о совершенной уступке

ЗАО «Дедал»
адрес: _____

от _____
адрес: _____

Уведомление
об уступке права требования

_____ в соответствии со статьями 382, 385 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 11 Федерального закон 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», пунктом 2.2. Договора участия в долевом строительстве № ДУ/____-20__/Е от «__» _____ 20__ года извещает о состоявшейся уступке права требования _____ к ЗАО «Дедал» по Договору участия в долевом строительстве № ДУ/____-20__/Е от «__» _____ 20__ года в отношении Объекта долевого строительства со следующими проектными характеристиками:

1.	Проектный номер квартиры (на время строительства)	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат	
3.1.	в т.ч. площадь комнаты 1	
3.2.	в т.ч. площадь комнаты 2	
4.	Количество лоджии (балкона)	
5.	Площадь лоджии (с коэффициентом 0,5), балкона (с коэффициентом 0,3)	
6.	Количество помещений вспомогательного использования	
7.	Площадь помещений вспомогательного использования	
7.1.	в т.ч. площадь коридора	
7.2.	в т.ч. санузел	
7.3.	в т.ч. кухни	
8.	Этаж	
9.	Общая площадь Объекта долевого строительства без учета балконов, лоджий и других летних помещений (ч.5 ст. 15 ЖК РФ)	
10.	Площадь Объекта долевого строительства, включая площади балконов, лоджий и других летних помещений кв.м.	
11.	Назначение Объекта долевого строительства	

Право требования перешло к _____
(наименование или Ф.И.О., контактный телефон нового кредитора)
в соответствии с договором об уступке права от «__» _____ 20__ года № _____.

Приложение:

1. Копия договора об уступке права от «__» _____ года № _____.
2. Доверенность от «__» _____ г. № _____ (если уведомление направляется представителем).
«__» _____ 20__ г.