

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ №

г. Пермь

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Прикамье инвест-строй», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Новика Павла Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и гражданин _____ именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор долевого участия в строительстве, далее именуемый «Договор», о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским Кодексом РФ;
- Федеральным Законом РФ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Свидетельство о регистрации ООО «Прикамье инвест-строй»;
- Договором купли-продажи недвижимого имущества от 11.08.2017г. о чём в Единый государственный реестр недвижимости 17.08.2017г. внесена запись регистрации № 59:01:3219013:357-59/022/2017-3, далее именуемый «Земельный участок»;
- Разрешение на строительство 59-RU90303000-452-2018/2 от 23.10.2019г.

2. Предмет договора.

2.1. На Земельном участке, площадью 3 795 кв.м., кадастровый номер 59:01:3219013:357, разрешенное использование многоквартирные жилые дома, ведется строительство многоквартирного жилого дома, по адресу: Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, улица Ленская, дом 40, литера «а», далее именуемый «Объект строительства».

2.2. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

2.3. Застройщик обязуется принять Участника долевого строительства в долевое участие по финансированию строительства объекта и обязуется передать под заселение объект долевого строительства – **__комнатную квартиру № __, расположенную на _ этаже Объекта строительства, общей площадью по проекту (Планируемой) _ кв.м., жилой площадью по проекту (Планируемой) __ кв.м, 1 комната __ кв.м., 2 комната __ кв.м., кроме того, проектной площадью лоджии __ кв.м.,** именуемая в тексте настоящего Договора «Квартира», в соответствии с поэтажным планом (Приложение №1 к настоящему Договору), являющимся его неотъемлемой частью.

2.4. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

2.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Квартиры до ее передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

Застройщик

Участник долевого строительства

2.6. Строительство ведёт Общество с ограниченной ответственностью «Прикамье инвест-строй», ИНН 5908076476, ОГРН 1175958032337, проектная декларация опубликована на сайте <http://lenskayausadba.ru/>. Хранение оригинала проектной декларации осуществляется в месте нахождения Застройщика.

2.7. Основные характеристики Объекта строительства:

- Вид – многоквартирный дом
- Назначение - жилое
- Этажность - 4
- Общая площадь – 4 855,65 кв.м.
- Материал наружных стен - сборно-монолитный железобетонный каркас и стенами из крупных каменных блоков и панелей
- Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные
- Класс энергоэффективности – В
- Класс сейсмостойкости – 7

2.8. Окончание строительства Объекта строительства и сдача его в эксплуатацию должны быть осуществлены в соответствии с проектно-сметной документацией в 3 квартале 2020 года.

Застройщик имеет право продлить срок строительства в одностороннем порядке до 4 (Четырех) месяцев, а также имеет право на досрочное окончание строительства и передачу Квартиры Дольщику.

2.8.1. Срок строительства Объекта строительства продлевается в случае, если задерживается срок сдачи-приемки Объекта строительства государственной комиссии и/или согласования приёмочной документации с государственными и муниципальными службами города в связи с изменением технических условий и дополнительных работ по требованию городских служб.

2.9. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является Акт приёмочной комиссии о приемке в эксплуатацию законченного строительства Объекта строительства, утверждённый в установленном порядке.

Передача Квартиры осуществляется в течение 1 (Одного) месяца со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

2.10. Изменение площади Квартиры в результате обмера, проведённого органом, осуществляющим технический учёт жилого фонда, указанная в кадастровом паспорте Квартиры, не является основанием для изменения цены Договора.

2.11. Помимо Квартиры в собственность Участника долевого строительства переходит часть общего имущества Объекта строительства пропорционально площади Квартиры.

2.12. Застройщик обязан передать в собственность Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических документов, проектной документации и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям.

2.13. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта строительства, составляет 5 лет с момента подписания Сторонами Акта приёма-передачи. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-ти дневной срок с момента уведомления его Участника долевого строительства об этих недостатках.

Застройщик

Участник долевого строительства

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта строительства составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Сторонами Акта приема-передачи.

Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) Объекта строительства обнаруженные в течение гарантийного срока если они произошли вследствие нормального износа такого Объекта строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта Строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведённого самим Участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, а так же если недостатки (дефекты) Объекта строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта строительства, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

2.14. Квартира передаётся Участнику долевого строительства со следующими отделочными работам и оборудованием:

-
- окна и балконные двери - из ПВХ профиля с 2-х камерным стеклопакетом;
 - лоджии -раздвижное безрамное остекление;
 - входная металлическая дверь, оснащенная одним дверным замком;
 - выполнено холодное и горячее водоснабжение;
 - установка поквартирных счетчиков холодной, горячей воды, электроэнергии;
 - установлены приборы отопления, смонтирован прибор учета тепла;
 - выполнена электропроводка на 220V;
 - установлена розетка для радио;
 - мусоропровод – не предусмотрен.

3.Цена договора и порядок расчетов.

3.1. Денежный размер финансового участия Участника долевого строительства в строительстве Квартиры составляет __ (__) **рублей** исходя из стоимости одного квадратного метра __ (__) рублей и общей площади Квартиры, равной __ **кв. м.**, направляемы на возмещение затрат:

1) строительство Объекта в соответствии с проектной документацией или возмещении затрат на его строительство (создание);

2) на приобретение права собственности на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Объекта;

3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Объекта, а так же на проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;

4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Объекта строительства к сетям

Застройщик

Участник долевого строительства

инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;

5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (технологическое присоединение) Объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) возмещение затрат в связи с заключением, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору;

7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры;

8) на оплату услуг Застройщика.

3.2. Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на оплату услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению и без согласования с Участником долевого строительства, в т.ч. на следующие цели:

- содержание службы Заказчика Застройщика, включая рентабельность;

- расходы по содержанию Объекта строительства (в т.ч. коммунальные услуги), до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи, согласно условиям настоящего Договора;

- по техническому обслуживанию Объекта строительства (в т.ч. инженерных сооружений) до момента его передачи организациям, осуществляющим эксплуатацию;

- затраты по подготовке и вводу Объекта строительства в эксплуатацию и передаче Квартиры Участнику долевого строительства, и т.д.

3.3. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплаты банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несёт самостоятельно.

3.4. Денежные средства, указанные в п. 3.1 настоящего договора, окончательные, и изменению не подлежат.

3.5. За Участника долевого строительства могут производить платежи третьи лица (юридическое и/или физическое лицо) с указанием следующих данных: назначение платежа, Ф.И.О. Участника долевого строительства, за которого произведён платёж, номер договора. В данном случае Участник долевого строительства обязан сообщить об этом Застройщику, а если платёж осуществляется юридическим лицом, тогда представить заверенное печатью письмо от этого лица за подписью директора или иного исполнительного органа и главного бухгалтера или иного лица, ответственного за ведение бухгалтерского учёта.

3.6. Уплата цены Договора в сумме _____ (___) **рублей 00 копеек** производится путем внесения платежей на расчетный счет Застройщика следующим образом:

- ___ (___) **рублей 00 копеек** за счет собственных денежных средств, размещенных на номинальном счете Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС») в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю;

- ___ (___) **рублей 00 копеек** уплачиваются за счет кредитных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (сокращенное наименование – ПАО Сбербанк), генеральная лицензия на осуществление банковских операций № 1481 от 11.08.2015г., место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, именуемым в дальнейшем «Банк», согласно **кредитному договору № _____ года**, заключенному в городе Пермь.

Расчеты по договору участия в долевом строительстве производятся с использованием номинального счета общества с ограниченной ответственностью «Центр

Застройщик

Участник долевого строительства

недвижимости от Сбербанка», открытого в Московском банке ПАО Сбербанк, ИНН 7736249247, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, бенефициаром по которому является Участник долевого строительства.

Перечисление денежных средств Застройщику в счет оплаты Договора осуществляется обществом с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» по поручению Участника долевого строительства после государственной регистрации в установленном действующим законодательстве порядке договора участия в долевом строительстве, а также государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в силу закона в пользу Банка, по следующим реквизитам: ИНН/КПП 5908076476/ 590801001, Расчетный счет 40702810910000174022, Банк АО "Тинькофф Банк", Корр.счет 30101810145250000974, БИК 044525974.

Передача денежных средств Застройщику в сумме ____ (___) **рублей 00 копеек** в счет оплаты стоимости Объекта осуществляется в течение от 1 (одного) рабочего дня до 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора и залога прав требования в пользу банка.

Одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника долевого строительства на квартиру Участник долевого строительства обязан передать ее в залог БАНКУ в соответствии со ст. 77 Федерального Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ. Залогодержателем по данному залогу является БАНК, а Залогодателем – Участник долевого строительства. Стороны пришли к соглашению, что на основании заключаемого участником и Банком кредитного договора в обеспечение исполнения своих обязательств права требования Участника долевого строительства находятся в залоге у БАНКА с момента государственной регистрации настоящего Договора.

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

3.8. Факт полной оплаты Участником долевого строительства своих денежных обязательств перед Застройщиком, подтверждается справкой выдаваемой Застройщиком. Застройщик обязан выдать Участнику долевого строительства справку о полной оплате после выполнения всех своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в полном объеме.

4.Права и обязанности Сторон.

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Построить Объект строительства и обеспечить его ввод в эксплуатацию с соблюдением требований законов и иных нормативных правовых актов РФ, а также в соответствии с Технической документацией.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Квартиру не позднее 1 (Одного) месяца, со дня наступления Срока строительства при условии выполнения Участником долевого строительства своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям Технической документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.4. Предоставить по требованию Участника долевого строительства информацию в соответствии с действующим законодательством: о себе, о ходе создания Объекта строительства, о состоянии расчетов по настоящему договору.

Застройщик

Участник долевого строительства

4.1.5. В соответствии со ст. 161 ЖК РФ заключить договор с управляющей компанией на управление Объектом строительства.

4.1.6. Передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, копию разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей взыскать с Участника долевого строительства неустойку, предусмотренную законом и/или расторгнуть настоящий Договор в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.2. Привлекать третьих лиц к участию в долевом строительстве Объекта строительства.

4.2.3. Вносить изменения в нумерацию квартир и проектно-сметную документацию, в части не затрагивающей интересы Участника долевого строительства.

4.2.4. Не передавать Квартиру до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по оплате, предусмотренных настоящим договором. При этом Застройщик не будет считаться просрочившим передачу Квартиры, если она будет передана позднее срока, указанного в п. 2.8. настоящего договора.

4.2.5. Использовать средства, полученные от Участника долевого строительства только для создания Объекта строительства, в целях предусмотренных п. 1 ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

После ввода в эксплуатацию Объекта строительства в распоряжение Застройщика поступает экономия (разница между размером денежных средств, полученных от Участника долевого строительства, и затратами на строительство). В случае недостаточности денежных средств для завершения строительства, недостающие денежные средства вносятся за счет средств Застройщика.

4.2.6. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Квартиры.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Уплатить Цену Договора в соответствии с условиями Договора. В случае отказа Участника долевого строительства от выполнения внутриквартирных отделочных работ, перерасчет стоимости Договора не производится, изменения проекта не допускается.

4.3.2. Зарегистрировать настоящий Договор в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В течение 30 (Тридцати) дней со дня подписания Акта приема-передачи зарегистрировать право собственности на Квартиру. Аналогичная обязанность возникает у Участника долевого строительства и при необоснованном отказе или уклонении от приема Квартиры с даты одностороннего подписания Акта приема-передачи Застройщиком.

4.3.3. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта строительства и о готовности Квартиры к передаче, приступить к ее принятию в предусмотренный Договором срок. Принять Квартиру и инструкцию по его эксплуатации в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором, и подписать соответствующий акт.

4.3.4. После принятия Квартиры нести все расходы по её содержанию, эксплуатации, оплате жилищно-коммунальных и сопутствующих услуг. Аналогичная обязанность возникает у Участника долевого строительства и при необоснованном отказе или уклонении от приема Квартиры с даты одностороннего подписания акта Застройщиком.

Застройщик

Участник долевого строительства

4.3.5. За свой счет и своими силами получить кадастровый паспорт, осуществить государственную регистрацию настоящего Договора, возможных дополнительных соглашений к нему и права собственности на Квартиру.

4.3.6. Незамедлительно сообщать Застройщику об изменении своих реквизитов, перемене своего почтового адреса, указанных в настоящем Договоре. В противном случае, при направлении информации по указанному в настоящем договоре адресу, обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. В случае, если Квартира построена с отступлениями от условий Договора указанных в п.2.12. Договора, приведшими к ухудшению качества Квартиры, или иными недостатками, которые делают её непригодным для предусмотренного Договором использования, потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. В случае не устранения Застройщиком недостатков (дефектов) в согласованный Сторонами срок, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.4.2. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Квартиры с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный сторонами в п. 2.13. Договора. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.4.3. Досрочно уплатить Цену Договора.

4.4.4. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5. Передача Квартиры.

5.1. Передача Квартиры Застройщиком и принятие её Участником долевого строительства осуществляются по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами. В этом Акте указываются дата передачи, основные характеристики Квартиры, а также иная информация. К Акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации Квартиры.

5.2. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления срока передачи Квартиры письменно уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства, получении в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства, и готовности Квартиры к передаче. Застройщик предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных законодательством. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу в Договоре или вручено ему лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика, обязан приступить к принятию Квартиры и в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня получения уведомления Застройщика подписать Акт приема-передачи или направить Застройщику мотивированный письменный отказ от принятия Квартиры. В случае не

Застройщик

Участник долевого строительства

предоставления Застройщику подписанного акта или мотивированного письменного отказа от подписания в указанный срок Квартира считается принятой без замечаний.

5.3. В случае несоответствия Квартиры требованиям, предусмотренным Договором, Застройщик по требованию Участника долевого строительства составляет двухсторонний акт (в 2-х экземплярах, по одному для каждой Стороны), в котором Стороны фиксируют выявленные несоответствия и определяют срок их устранения Застройщиком.

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе от принятия Квартиры без мотивировки отказа, Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного Договором для передачи Квартиры, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства, со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта о передаче Квартиры.

Квартира также считается переданной Участнику долевого строительства с момента совершения им в одностороннем порядке действий по несанкционированному (без подписания Сторонами акта приема-передачи) фактическому принятию Квартиры (установка дверей и (или) замков, занятие помещений имуществом, фактическое заселение или выполнение каких-либо работ в Квартире). С этого же момента Участник долевого строительства несет риск случайной гибели и повреждения Квартиры. В этом случае Застройщик вправе в одностороннем порядке составить Акт приема-передачи Участнику долевого строительства.

5.5. Участнику долевого строительства до момента подписания Акта приема-передачи запрещено проводить перепланировку (изменение конфигурации) и переустройство (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) Квартиры без письменного согласия Застройщика.

В случае осуществления работ, предполагающих перепланировку, переустройство или переоборудование Квартиры по инициативе Участника долевого строительства, последний обязан в соответствии со ст. 25-28 Жилищного кодекса РФ произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах и осуществить работы за свой счет и своими силами после государственной регистрации права собственности. В противном случае он выплачивает Застройщику штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения соответствующего письменного требования, приводит Квартиру в прежнее состояние и возмещает Застройщику вызванные убытки. Последствия самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки Квартиры также установлены ст. 29 ЖК РФ.

5.6. На основании ст. 36 ЖК РФ с момента приобретения права собственности на Квартиру Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта строительства, а именно: помещения, не являющиеся частями квартир (иных реализуемых Застройщиком помещений) и обслуживающие более одного помещения в Объекте строительства, в том числе лестничные марши и лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, кровля, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами и внутри Объекта строительства, кроме того, Земельный участок, на котором расположен Объект строительства, с элементами озеленения и благоустройства.

Доля Участника долевого строительства в общем имуществе пропорциональна общей площади Квартиры.

5.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Застройщик

Участник долевого строительства

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

6. Ответственность Сторон.

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

6.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (стихийные бедствия; массовые гражданские беспорядки; решения (действия) государственных или местных органов власти и управления).

Сторона, для которой создавалась невозможность надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору вследствие непреодолимой силы, обязана известить в письменной форме другую Сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента их наступления. Срок исполнения обязательств в этом случае отодвигается соразмерно времени, в течение которого действует непреодолимая сила. В случае длительности обстоятельств непреодолимой силы в течение 2 (Двух) месяцев Стороны согласовывают условия исполнения, изменения или прекращения обязательств по Договору.

6.3. Способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору участия в долевом строительстве обеспечивается обязательными отчислениями Застройщиком в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства» в порядке, установленном ст. 12.1., ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и залогом, указанного в п.1.1 Договора Земельного участка, и строящегося на нём Объекта строительства, в порядке, предусмотренном статьями 13-15 вышеуказанного Федерального закона.

6.4. В случае нарушения предусмотренного срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры вследствие уклонения Участником долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

6.5. В случае самовольного занятия Участником долевого строительства Квартиры (до подписания Акта приема-передачи), установки собственных замков, дверей, препятствующих доступу Застройщика на Объект строительства, Застройщик не несет ответственности за любые, обнаруженные Участником долевого строительства дефекты и

Застройщик

Участник долевого строительства

недостатки Квартиры, и предъявляет ему все убытки и расходы, возникшие в связи с занятием им Квартиры самовольно.

6.6. Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков передачи Квартиры в случаях, если Участником долевого строительства были допущены неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.7. Стороны Договора пришли к соглашению, что возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Квартиры в собственность Участника долевого строительства или задержки в ее осуществлении, вызванные действиями органов государственной власти, не влекут ответственности Застройщика.

7. Изменение и расторжение Договора.

7.1. Изменение и расторжение Договора возможны по соглашению Сторон.

7.2. Дополнительное соглашение Сторон об изменении или расторжении Договора считается заключенным после его подписания Сторонами и государственной регистрации в установленном законом порядке.

7.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в установленный Договором срок;

2) существенного нарушения требований к качеству Объекта строительства и Квартиры;

3) в иных установленных законом или Договором случаях.

7.4. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановлении строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации Объекта строительства, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Объекта строительства;

4) в иных установленных законом или Договором случаях.

7.5. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор при просрочке внесения платежей Участником долевого строительства.

7.6. При наличии оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, а именно:

- при единовременном взносе всей суммы – допущена просрочка внесения платежа в течении более чем два месяца;

- при периодических платежах - систематически нарушаются сроки внесения платежей, т.е. допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течении более чем два месяца. Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены Договора и о последствиях исполнения такого требования, либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с

Застройщик

Участник долевого строительства

сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному почтовому адресу, Застройщик имеет право, в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, при этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

7.7. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора по основаниям указанными в п. 8.6. настоящего Договора, Застройщик обязан вернуть денежные средства, оплаченные Дольщиком в счет цены Договора, в течение 20 (Двадцати) календарных дней со дня его расторжения.

8. Срок действия Договора.

8.1. Настоящий Договор на основании ст. 219 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

8.2. Договор действует с момента его заключения до момента исполнения Сторонами принятых на себя обязательств в рамках настоящего Договора. Окончание срока действия настоящего Договора не прекращает неисполненных или ненадлежащим образом исполненных обязательств Сторон.

9. Уступка прав требований по Договору.

9.1. Уступка Участником долевого строительства требований по Договору подлежит обязательной государственной регистрации и допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

9.3. Участник долевого строительства, в случае уступки права требования по настоящему договору другому лицу, обязан письменно уведомить Застройщика о состоявшейся уступке и передать ему копию зарегистрированного соглашения об уступке в течение 1 (Одного) рабочего дня с момента государственной регистрации указанного соглашения.

10. Согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных.

10.1. Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику обрабатывать свои персональные данные (а именно: фамилия, имя, отчество, дата рождения, пол, почтовый адрес, адрес регистрации; паспортные данные; домашний, рабочий, мобильный телефоны, адрес электронной почты), включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу на территории Российской Федерации), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также передачу этих данных третьим лицам, с целью дальнейшей их обработки (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу на территории Российской Федерации), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных) для целей, связанных с исполнением настоящего договора, контролем (надзором) государственных органов и органов местного самоуправления, управлением Объектом строительства, предоставлением коммунальных услуг.

Застройщик

Участник долевого строительства

Участник долевого строительства настоящим выражает согласие и разрешает Застройщику обрабатывать и передавать свои персональные данные на основании договора, заключенного с такими лицами, при условии соблюдения требований законодательства РФ об обеспечении такими третьими лицами конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных Участника долевого строительства Застройщик предупреждает лиц, получающих персональные данные, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они переданы, и требуют от этих лиц соблюдения этого правила.

10.2. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает третьим лицам осуществлять обработку его персональных данных, указанных в п.10.1., способами, средствами и посредством действий, указанных в п. 10.1. настоящего Договора.

10.3. Участник долевого строительства вправе запросить у Застройщика полную информацию о своих персональных данных, их обработке и использовании, а также потребовать исключения или исправления/дополнения неверных или неполных персональных данных в течение трех рабочих дней с даты их получения от Застройщика, отправив соответствующий письменный запрос.

10.4. Данное Участником долевого строительства согласие на обработку его персональных данных является бессрочным и может быть отозвано посредством направления Застройщику письменного заявления.

11. Заключительные положения.

11.1. Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися создания Объекта строительства, существующими на день подписания настоящего Договора, в том числе проектной декларацией, поэтажным планом Объекта строительства и Квартиры, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на Земельный участок и проектной документацией на строительство Объекта строительства. Участнику долевого строительства содержание указанных документов понятно.

11.2. Все изменения и дополнения настоящего Договора действительны, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

11.3. Все иные вопросы, не урегулированные настоящим договором, решаются действующим законодательством РФ.

11.4. При возникновении споров в связи с настоящим Договором Стороны решают путем переговоров. При недостижении соглашений, любая из Сторон вправе обратиться в суд в соответствии с правилами подведомственности и подсудности.

11.5. Договор составлен на 14 (четырнадцать) страницах в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для регистрирующего органа.

12. Реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик: **ООО «ПРИКАМЬЕ ИНВЕСТ-СТРОЙ»**

Юридический адрес: 614042, Пермский край, Пермь г., Гальперина ул, дом № 8, корпус Е, оф.316/1

Почтовый адрес: 614010, Пермский край, Пермь, Комсомольский пр-т, дом №85, 1-й этаж
ИНН/КПП 5908076476/ 590801001

Расчетный счет 40702810910000174022

Банк АО "Тинькофф Банк"

Застройщик

Участник долевого строительства

Корр.счет 30101810145250000974
БИК 044525974

Директор _____ П.В.Новик

м.п.

Участник долевого строительства: _____

телефон

_____/_____/

Приложение №1
к Договору об участии в долевом строительстве
№ _____ от «___» _____ 2019 г.

Местоположение Объекта долевого строительства на __ **этаже** жилого дома:

План Объекта долевого строительства:

Застройщик

Участник долевого строительства
