

ДОГОВОР № О10К1 - _____
участия в долевом строительстве

г. Пермь

«__» _____ 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ординский», в лице Алексеевой Татьяны Петровны, действующей на основании доверенности от 13.02.2020 года, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, и _____, _____.____ года рождения, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, заключили настоящий договор о следующем:

**1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА.
ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

В основу заключения настоящего договора положены:

- Гражданский Кодекс РФ;
- Закон РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- Решение от 18.12.2019 года единственного участника Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ординский», акт от 19.12.2019 года приема-передачи земельного участка; о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сделана запись регистрации № 59:01:4410890:169-59/093/2020-7 от 27.01.2020 года; кадастровый номер земельного участка 59:01:4410890:169; площадь земельного участка - 8375 кв. м.
- Разрешение на строительство № 59-RU90303000-187-2019/1 от 16.12.2019 года на строительство объекта капитального строительства «Жилые многоквартирные дома. I, II этапы строительства по ул. Ординская, 12,14,16 в Свердловском районе г. Перми».
- Заключение № ЗОС/002/59-000503 от 19.02.2020г., выданное Инспекцией государственного строительного надзора Пермского края, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч.1.1 и 2 ст. 3, ст. 3.2, 20 и 21 Закона РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в единой информационной системе жилищного строительства.

Информация, подлежащая раскрытию Застройщиком в соответствии с законодательством РФ (ст. 3.1. Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года), размещена в единой информационной системе жилищного строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. *Застройщик* обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **многоквартирный жилой дом № 10 корпус 1 по ул. Ординская, в Свердловском районе города Перми (2 этап строительства)**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства *Участнику долевого строительства*, а *Участник долевого строительства* обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства.

2.2. Объектом долевого строительства признается квартира (нежилое помещение), входящая в состав многоквартирного дома и подлежащая(ее) передаче *Участнику долевого строительства* после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, имеющая(ее) следующие характеристики:

Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

- вид: новое жилищно-гражданское строительство;
- назначение: жилое;
- количество этажей: 18, количество подземных этажей: 1;
- общая проектная площадь многоквартирного дома: 6288,28 м2;
- материал наружных стен: железобетонные панели серии 97.97, с утеплителем и наружным штукатурным слоем;
- материал поэтажных перекрытий: железобетонные плиты по серии 97.97 ИЖЗ.1-1 толщиной 160мм

- класс энергоэффективности: «А»
- класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

Основные характеристики квартиры:

- строительный номер квартиры: ___ (_____)
- назначение: жилое;
- этаж, на котором расположена квартира: __ (_____)
- общая проектная площадь: _____ кв.м
- жилая площадь квартиры: _____ кв.м
- количество комнат: __ (_____)
- площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов в квартире:

Наименование помещения (части помещения):	Площадь, кв. м.

Участник долевого строительства приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально общей площади, передаваемой ему квартиры.

2.3. Номер квартиры, указанный в настоящем договоре, является строительным номером и может быть изменен в связи с изменением проектной документации без изменения этажности и месторасположения квартиры на этаже. Настоящим Участник долевого строительства извещен о возможности изменения номера квартиры, дает согласие на изменение номера квартиры в соответствии с настоящим пунктом и подтверждает, что изменение номера квартиры не является для него существенным изменением договора.

Адрес жилого дома, указанный в настоящем договоре, является строительным адресом и может быть изменен Застройщиком, как путем изменения наименования элемента улично-дорожной сети, так и путем изменения нумерации объекта адресации, в т.ч. путем добавления или исключения дробного числительного, буквенного индекса. Настоящим Участник долевого строительства извещен о возможности изменения адреса жилого дома, дает согласие на изменение адреса в соответствии с настоящим пунктом и подтверждает, что изменение адреса жилого дома не является для него существенным изменением договора.

2.4. При подписании настоящего договора площадь квартиры определена, исходя из проектной документации. Изменение площади, на основе которой определена цена договора, возможно в связи с внесением изменений в проектную документацию.

2.5. Изменение площади по результатам проведения технической инвентаризации и выдачи технического паспорта на дом после ввода дома в эксплуатацию возможно, это отражается в Акте приема-передачи, но не влияет на цену Договора.

2.6. Участник долевого строительства уведомлен, что площадь балкона/лоджии, учитываемая при определении цены договора, согласно ст.15 ЖК РФ не включается в общую площадь квартиры при проведении технической инвентаризации и регистрации права собственности на квартиру.

2.7. Настоящим участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен в полном объеме с проектной документацией в отношении жилого дома, указанного в п. 2.1. настоящего договора, проектной декларацией, размещенной в установленном порядке Застройщиком, до Участника долевого строительства доведена в полном объеме информация об объекте долевого строительства, месте размещения общего имущества жилого дома.

2.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию в части замены вида, марки, производителя отделочных материалов, оконных и балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций, фурнитуры оконных, балконных конструкций, дверных конструкций, балконного остекления, технологического и инженерного оборудования, изменения места размещения и конфигурации технологического и инженерного оборудования, материала входных дверей, без нарушения требований к безопасности объекта строительства, обязательных требований технических регламентов и иных обязательных требований. Принимая во внимание, что предусмотренные настоящим пунктом изменения проектной документации не влекут изменения функционального назначения заменяемых оборудования, материалов и конструкций, и уменьшения объема выполнения работ, цена Договора изменению не подлежит.

Право на внесение изменений в проектную документацию, предусмотренное настоящим пунктом, не исключает право Застройщика вносить изменения в проектную документацию в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

2.9. План объекта долевого строительства, предусмотренный в Приложении № 1, является схематичным, за исключением сведений, подлежащих отражению в плане в соответствии с п.п. 1 ч. 4 ст. 4 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, точные сведения о планировке объекта долевого строительства содержатся в проектной документации.

2.10. В случае если проектной документацией предусмотрена установка в квартирах электроплит, Застройщик вправе исключить из проектной документации установку электроплиты. При этом Участник долевого строительства поставлен в известность, что при расчете стоимости строительства жилого дома и определении цены Договора стоимость электроплит и работ по их установке не учитывалась.

Настоящим до сведения Участника долевого строительства доведена информация о том, что на плане объекта долевого строительства, приведенного в Приложении № 1, значок электроплиты используется для условного обозначения места размещения розетки под электроплиту.

2.11. 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 ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» или иного аналогичного документа, принятого взамен данного документа, проектной документации и настоящего договора.

Положения ГОСТов, СНИПов 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.

2.12. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на преобразование земельного(ых) участка(ов), указанного(ых) в разделе 1 настоящего договора, любым способом, в т.ч. путем разделения, выделения, объединения и т.д., на осуществление государственного кадастрового учета части земельного участка(ов), на установление в отношении земельного(ых) участка(ов) и/или части земельного(ых) участка(ов) сервитута, на передачу земельного(ых) участка(ов) и/или его(их) части в аренду, безвозмездное пользование или иным образом в пользование третьему лицу.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что понимает последствия дачи согласия на использование Застройщиком земельным(ыми) участком(ами) способами, предусмотренными в настоящем пункте и уведомлен, что Застройщик вправе использовать выраженное в настоящем пункте согласие для подтверждения наличия согласия Участника долевого строительства в органах власти и иных органах, и организациях.

2.13. Объект долевого участия передается Участнику долевого строительства без выполнения Застройщиком работ по сезонной регулировке оконных, балконных конструкций и балконного остекления.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора — размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рублей __ копеек, из расчета _____ (_____) рублей __ копеек за 1 м² общей приведенной площади квартиры.

Цена договора определяется по следующей формуле:

$$Ц = Ц_{1 \text{ кв.м.}} \times (S_{\text{кв.}} + S_{\text{лодж. (балк.)}}) \times \text{Коэффициент}$$

Где

Ц - Цена договора

Ц_{1 кв.м.} - цена 1 м² общей приведенной площади квартиры

S_{кв.} - общая площадь квартиры

S_{лодж.(балк.)} - площадь лоджии, балкона

Коэффициент - коэффициент, определенный в соответствии с приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ № 854/пр от 25.11.2016 года (для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3)

При определении цены договора к площади лоджий, балконов применяется указанный выше понижающий коэффициент.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства до ввода объекта в

эксплуатацию в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 г. « №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70 доб. 60992851

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик Медовый-4»

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе: за счет собственных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек и за счет кредитных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек, 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 № _____ от _____. _____. _____. года.

Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора и регистрации прав требования в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю в порядке, предусмотренном п. 3.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве.

3.3. Цена за один квадратный метр площади является фиксированной и изменению не подлежит. Уплата цены договора может производиться любым способом не запрещенным законодательством РФ.

3.4. В случае изменения общей площади квартиры согласно п.2.4. договора, сторонами заключается дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении цены договора и порядка расчетов.

3.5. Объект долевого строительства не подлежит передаче Участнику долевого строительства до полной оплаты цены договора, за исключением случаев, если условиями настоящего Договора предусмотрена рассрочка платежа и на дату передачи объекта долевого строительства отсутствует задолженность по оплате цены Договора.

3.6. 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. Участник долевого строительства обязуется согласовывать с Банком перепланировки, указанной в п.2.2. настоящего договора квартиры, влекущие ее конструктивное изменение и изменение стоимости в случае реализации.

3.8. Участник долевого строительства обязуется не совершать уступки и не передавать полностью или частично свои права по Договору, не отчуждать, не обременять, в т.ч. в последующий залог, какими-либо иными обязательствами, не реализовывать квартиру без предварительного письменного согласия ПАО Сбербанк.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

4.1. *Застройщик* обязуется выполнить работы по строительству многоквартирного дома и ввести его в эксплуатацию не позднее 31 декабря 2022 года.

Указанный в настоящем пункте срок ввода объекта в эксплуатацию является предполагаемым сроком получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией. Застройщик вправе осуществить ввод объекта в эксплуатацию в любой момент в пределах срока передачи объекта долевого строительства, предусмотренного п. 4.2. Договора, с уведомлением Участника долевого строительства о данном факте путем внесения изменения в установленном порядке

в проектную декларацию. Внесение изменений в настоящий Договор в данном случае не требуется.

Застройщик вправе в одностороннем порядке перенести срок ввода объекта в эксплуатацию, установленный настоящим пунктом, на срок не более чем на 1 квартал. Срок передачи объекта долевого строительства, указанный в п. 4.2. настоящего договора, исчисляется, начиная с вновь установленного срока ввода объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства уведомлен и согласен на возможное изменение срока ввода объекта в эксплуатацию. В данном случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление и дополнительное соглашение, предусматривающее изменение срока ввода объекта в эксплуатацию в срок, предусмотренный п. 3 ст. 6 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года. Участник долевого строительства обязан подписать дополнительное соглашение и осуществить все необходимые действия по регистрации соглашения в установленном законодательством РФ порядке в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента его получения.

4.2. Срок передачи квартиры *Участнику долевого строительства* - до 30.06.2023г.

4.3. Допускается досрочное исполнение *Застройщиком* обязательств по передаче квартиры.

4.4. Акт приема-передачи квартиры подписывается *Застройщиком* и *Участником долевого строительства* или их представителями, действующими на основании доверенностей.

При передаче квартиры Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.5. *Застройщик* уведомляет *Участника долевого строительства* о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности квартиры к передаче, а также предупреждает *Участника долевого строительства* о необходимости принятия объекта долевого строительства и последствиях бездействия *Участника долевого строительства*. Получив уведомление *Застройщика* о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности квартиры к передаче, Участник обязан приступить к принятию в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления.

4.6. Процедура приемки-передачи объекта долевого строительства начинается и объект долевого строительства считается готовым к передаче с момента направления *Застройщиком* в адрес *Участника долевого строительства* уведомления о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к приемке-передаче.

До начала процедуры приемки-передачи Застройщик вправе инициировать предварительный осмотр объекта долевого строительства путем направления в адрес *Участника долевого строительства* любым доступным способом связи соответствующего уведомления.

4.7. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, *Застройщик* направляет *Участнику долевого строительства* соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи *Застройщиком* объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, за исключением случаев, установленных в п. 4.1. настоящего договора. *Застройщик* направляет Участнику дополнительное соглашение об изменении договора, а последний передает подписанное дополнительное соглашение *Застройщику* и согласовывает действия по государственной регистрации соглашения.

4.8. Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства исключительно в случае выявления при приемке-передаче квартиры недостатков, являющихся существенными. В иных случаях оснований для отказа в подписании акта приема-передачи не имеется.

В рамках настоящего Договора существенными недостатками считаются отсутствие стен, плит перекрытий, оконных и балконных конструкций, входных дверей, санфаянса, полное отсутствие отделки квартиры или отдельного помещения, отсутствие водоснабжения, водоотведения электроснабжения, теплоснабжения (в отопительный период, определяемый в установленном порядке для Пермского края).

При выявлении в ходе приемки-передачи недостатков, не являющихся существенными, Участник долевого строительства подписывает акт приема-передачи, недостатки подлежат устранению в течение одного месяца.

4.9. При уклонении *Участника долевого строительства* от принятия квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления согласно п.4.5. настоящего Договора или при отказе *Участника долевого строительства* от принятия объекта без мотивировки отказа, *Застройщик* по истечении 21 (Двадцати одного) календарного дня со дня направления *Застройщиком* в адрес *Участника долевого строительства* уведомления о завершении строительства и готовности объекта к передаче, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к *Участнику долевого строительства* со дня составления одностороннего Акта о передаче квартиры.

4.10. После подписания Акта приема-передачи квартиры *Участник долевого строительства*

самостоятельно несет риск случайной гибели или повреждения квартиры.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Передать квартиру *Участнику долевого строительства* в сроки, определенные в соответствии с условиями настоящего договора.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Вносить изменения в проектную документацию по строительству многоквартирного жилого дома.

5.2.2. Застройщик имеет право провести межевание земельного участка (с кадастровым номером № 59:01:4410890:169) под каждым Объектом, финансируемым Банком в рамках Проекта, в течение 180 (Ста восьмидесяти) дней с даты ввода в эксплуатацию любого из жилых домов, но не позднее даты регистрации права собственности первого лица на площади в любом из Объектов или зарегистрировать остальные объекты, финансируемые ПАО Сбербанк в рамках строительства Объекта, находящихся на едином земельном участке, в качестве объектов незавершенного строительства.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты цены объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленных настоящим Договором.

5.3.2. Совершить все необходимые действия для регистрации **права собственности** на объект долевого строительства.

5.3.3. С момента подписания Акта приема-передачи квартиры осуществлять за свой счет эксплуатацию квартиры, оплачивать коммунальные услуги, соразмерно общей площади квартиры, нести общие расходы по техническому обслуживанию и ремонту, в том числе капитальному, всего общего имущества дома и придомовой территории.

5.3.4. Своевременно в письменном виде уведомить *Застройщика* о перемене телефонного номера, почтового адреса, указанного в настоящем Договоре. В противном случае, обязанность *Застройщика* по уведомлению *Участника долевого строительства* считается исполненной надлежащим образом.

5.3.5. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на проведение межевания земельного участка в течение 180 (Ста восьмидесяти) дней с даты ввода в эксплуатацию любого из жилых домов, но не позднее даты регистрации права собственности первого лица на площади в любом из Объектов или зарегистрировать остальные объекты, финансируемые ПАО Сбербанк в рамках строительства Объекта, находящихся на едином земельном участке, в качестве объектов незавершенного строительства.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать от *Застройщика* информацию о ходе строительства.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления справки о выполнении финансовых обязательств по настоящему Договору: для регистрации права собственности на квартиру – после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и подписания акта приемки-передачи объекта, для совершения сделки по уступке права требования – после уведомления Застройщика о совершении уступки.

6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию дома, утвержденный в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет, который исчисляется с даты передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на материалы, оборудование, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, санфаянс, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций определяется в соответствии с гарантийными сроками, установленными заводами изготовителями. В случае отсутствия установленных гарантийных сроков

и/или истечения гарантийных сроков на момент передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и/или в случае, если на дату передачи объекта долевого строительства не истекший период гарантийного срока, установленный заводом изготовителем, составляет менее 12 месяцев, гарантийный срок на материалы, оборудование, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, санфаянс, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций составляет 12 месяцев с момента передачи объекта долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок в отношении общего имущества многоквартирного дома составляет три года с момента передачи жилого дома управляющей компании в соответствии с п.14 ст. 161 ЖК РФ.

6.6. При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков объекта долевого строительства Участник долевого строительства первоначально предъявляет Застройщику требование о безвозмездном устранении недостатков.

Застройщик устраняет недостатки (дефекты) объекты долевого строительства, выявленные в пределах гарантийного срока, в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента получения письменной претензии Участника долевого строительства (согласованный сторонами срок устранения недостатков (дефектов)).

Участник долевого строительства вправе предъявлять иные требования, предусмотренные ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, только в случае, если Застройщиком не исполнено требование о безвозмездном устранении недостатков в установленный настоящим пунктом срок.

Срок устранения недостатков, установленный настоящим пунктом Договора, может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке в случае, если недостатки носят сезонный характер. Под сезонным характером недостатков в рамках настоящего договора понимаются недостатки, причины выявления которых, в т.ч. проведение необходимых замеров, устранение которых возможно проводить только при определенной температуре или при определенных погодных условиях. О сезонном характере недостатка Застройщик уведомляет участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения претензии.

6.7. В случае выявления Участником долевого строительства в течение гарантийного срока недостатков экспертизы, в т.ч. строительно-технические, проводится при наличии спора между сторонами, с обязательным вызовом для участия в осмотре Застройщика. Направление уведомления о проведении экспертизы должно быть не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до момента проведения осмотра. Срок, указанный в настоящем пункте, исчисляется с момента получения соответствующего уведомления Застройщиком или в случае направления по почте России с момента истечения 3 (Трех) дней с момента поступления уведомления в почтовое отделение по месту нахождения получателя.

В случае проведения экспертизы в отношении квартиры без вызова Застройщика заключение экспертизы не является надлежащим доказательством наличия недостатков в квартире. При предъявлении требований к Застройщику, Участник долевого строительства не вправе ссылаться на данное заключение, как доказательство наличия недостатков.

Участник долевого строительства по требованию Застройщика предоставляет доступ в квартиру для проведения осмотра, в т.ч. с участием представителей подрядных организаций, непосредственно выполнявших работы. Участник долевого строительства обязан предоставить доступ в квартиру в рабочие дни с 09 часов до 18 часов.

В случае несоблюдения Участником долевого строительства положений настоящего пункта в части вызова Застройщика для участия в осмотре, порядка предоставления доступа в квартиру, Участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает штраф в размере 50 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек за каждый случай нарушения.

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

Застройщик не несет ответственности за недостатки, которые являются явными и могли быть обнаружены при приемке-передаче квартиры, к данным недостаткам относятся в т.ч. отсутствие фурнитуры на оконных и балконных конструкциях, балконном остеклении, отсутствие наличников, дверных ручек, плинтусов, отклеивающиеся обои, наличие на отделочных материалах загрязнений, наличие на окрашенных поверхностях следов непрокраса, следов валика, наличие сколов на дверных конструкциях и т.д.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Пермского края или его подразделениях, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

7.2. Стороны обязуются способствовать своевременной государственной регистрации настоящего Договора, предоставлять в уполномоченный орган, осуществляемый государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимые документы, обеспечить явку уполномоченных лиц.

7.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. При нарушении *Участником долевого строительства* сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает *Застройщику* неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

8.3. В случае наличия оснований для одностороннего отказа *Застройщика* от исполнения Договора, а именно:

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

- при периодических платежах - систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, *Застройщик* вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме *Участнику долевого строительства* предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении *Участником долевого строительства* такого требования и при наличии у *Застройщика* сведений о получении *Участником долевого строительства* предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе *Участника долевого строительства* от его получения или в связи с отсутствием *Участника долевого строительства* по указанному им 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 вложений.

8.4. Допустимое изменение общей площади квартиры составляет 5% от данной площади.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по передаче объекта долевого строительства по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им *Застройщику* цены Договора при обязательном письменном уведомлении *Застройщика*.

К уведомлению, направляемому застройщику в соответствии с настоящим пунктом, должны быть приложены копия договора уступки прав требования, копия паспорта цессионария.

9.2. В случае неуплаты *Участником долевого строительства* цены договора *Застройщику*, уступка *Участником долевого строительства* прав требований по Договору иному лицу согласно п. 9.1. настоящего договора допускается только после получения письменного согласия *Застройщика*

одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору согласно п.9.1. настоящего договора допускается с момента государственной регистрации Договора до подписания акта приема-передачи квартиры.

9.4. Государственная регистрация договора уступки производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет.

9.5. В случае не уведомления Застройщика согласно п.9.1. настоящего Договора Застройщик исполняет обязанности по договору в адрес известного ему Участника долевого строительства.

9.6. Участник долевого строительства не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика осуществлять уступку прав требований по неустойке, штрафам, морального вреда, иным мерам ответственности и расходам, связанным с предъявлением требований к застройщику.

В случае нарушения требований настоящего пункта участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей. Застройщик по своему усмотрению вправе снизить сумму предъявляемого Участнику долевого строительства штрафа.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

10.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга.

10.3. Претензии, уведомления, заявления и иная корреспонденция в адрес Застройщика доставляется и/или направляется Участником долевого строительства по адресу: г. Пермь, ул. Героев Хасана, 45а. По иным адресам прием корреспонденции, адресованной Застройщику, не осуществляется.

10.4. Корреспонденция, направляемая сторонами друг друга в рамках настоящего договора, считается полученной другой стороной по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента ее отправки, за исключением случаев, когда фактически корреспонденция получена ранее вышеуказанного срока.

10.5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, оплачиваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент совершения регистрационных действий.

10.7. Настоящий Договор составлен в трех идентичных экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Застройщик»: ООО «Специализированный застройщик «Ординский» 614064, г. Пермь, ул. Г. Хасана, д. 45 А, ИНН 5904378740, КПП 590401001, Р/с 40702810149770047358 в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк, К/с 30101810900000000603, ИНН 7707083893, КПП 590443001, БИК 042202603

«Участник долевого строительства»: _____ года рождения, паспорт: серия _____ № _____, выдан _____ года, _____, код подразделения _____, зарегистрирован по адресу: _____, ИНН _____, СНИЛС _____ тел: _____.

Застройщик

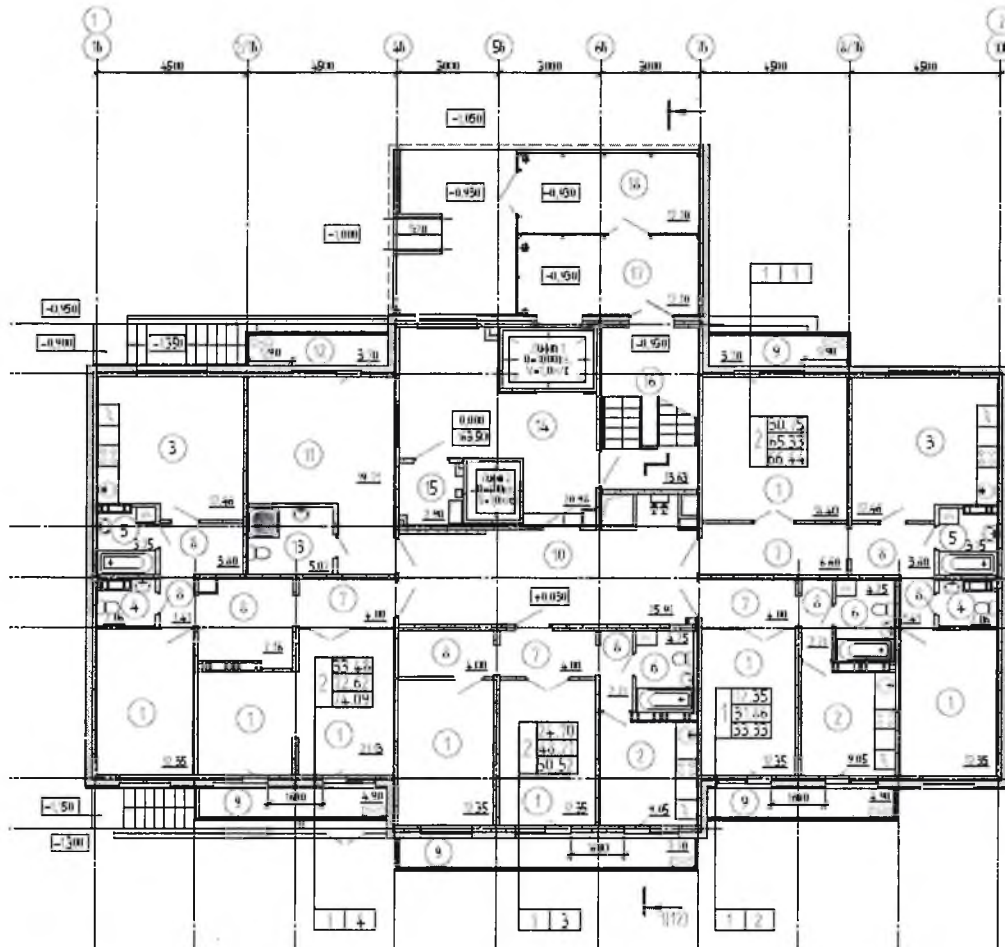
Участник долевого строительства

_____/Г.П. Алексеева/

_____/_____/

исп. _____ / отв. _____
тел: 8(342)217-93-03

Приложение №1 к Договору № 010К1 - ____
участия в долевом строительстве
от «__» _____ 2020 года



Застройщик

Участник долевого строительства

_____/Т.П. Алексеева/

_____/_____/