

Договор № П/___/2019
участия в долевом строительстве

Российская Федерация, Пермский край, город Пермь

«__» _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ОСТ-Дизайн» (ООО СЗ «ОСТ-Дизайн»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», внесенное в ЕГРЮЛ Инспекцией ФНС РФ по Свердловскому району гор. Перми 18.09.2006 г., ОГРН 1065904122833, ИНН 5904149892, местонахождение: г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.7А, офис 130, в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» или «**Участник**», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. **Участник долевого строительства** – гражданин или юридическое лицо, являющийся стороной по настоящему договору и передающий денежные средства Застройщику для долевого строительства многоквартирного дома с целью получения в будущем права собственности на жилое или нежилое помещение в строящемся многоквартирном доме и права общей долевой собственности на общее имущество в таком многоквартирном доме.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого для строительства на данном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. **Многоквартирный дом** – **Многоквартирный жилой дом по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Строителей 37а**, строящийся на земельном участке с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

1.4. **Земельный участок** – земельный участок по адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Строителей 37а, общей площадью 5169 кв.м. с кадастровым номером 59:01:4410429:8.

1.5. **Разрешение на строительство** – документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома. Разрешение на строительство № 59-RU90303000-68-2019 выдано Застройщику Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми 26.04.2019 г., на срок до 26.04.2022 г.

1.6. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства многоквартирного дома в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.7. **Объект долевого строительства** - жилое (нежилое) помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.8. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - сумма общей площади жилого помещения и площади лоджий, балконов, террас с применением понижающих коэффициентов: для лоджий - 0,5, для балконов и террас – 0,3.

1.9. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площади всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади балконов и лоджий. Общая площадь Объекта долевого строительства будет указана в кадастровом паспорте и учтена при регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

1.10. **Общее имущество Многоквартирного дома**, подлежащее передаче в общую долевую собственность участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – входящие в состав Многоквартирного дома помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи (технические подвалы), подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором будет расположен Многоквартирный дом. Встроенные нежилые помещения, расположенные в техподполье (внеквартирные кладовые) прочие помещения, объекты и иные части Жилого дома, строительство которых осуществляется

Застройщиком за свой счет или за счет третьих лиц, а также земельные участки, предназначенные для хранения автомобилей, кроме участка указанного в п. 1.4, не относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства по настоящему договору, имеет следующие проектные характеристики:

- Строительный адрес Объекта долевого строительства: Пермский край, гор. Пермь, Дзержинский район, ул. Строителей 37а,

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Тип помещения	Общая приведенная площадь, кв.м.	Общая площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м.	Площадь балконов и лоджий (без коэфф-тов), кв.м.
			жилое (квартира)			

2.3. Месторасположение, планировка и прочие характеристики Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома указывается на поэтажном плане дома, являющемся Приложением № 1 к договору.

2.4. Состав отделки и внутреннего инженерного оборудования Объекта долевого строительства определяются согласно Приложения №2 к договору.

2.5. Общая площадь и Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по окончании строительства определяется на основании данных технического и/или кадастрового паспорта, составленного организацией технической инвентаризации по результатам измерений соответствующего объекта после завершения строительства. Изменение Общей и/или Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в рамках допустимого отклонения, которое согласовано сторонами в размере 5% от проектных показателей, связанное с ее уточнением в ходе строительства и при проведении технической инвентаризации и кадастрового учета, не является существенным и не влияет на цену договора и расчеты между Сторонами, если иное не будет предусмотрено настоящим договором.

2.6. Строительный адрес Объекта долевого строительства может быть изменен при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.7. Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего договора, предназначен для использования его в качестве жилого помещения.

2.8. Право на оформление Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства возникает после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства и выдачи Застройщиком Участнику долевого строительства справки о выполнении финансовых обязательств.

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

2.10. Срок окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: не позднее **I квартала 2022 года.**

2.11. Способы обеспечения обязательств Застройщика по настоящему договору являются: счета эскроу.

3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. Размер денежных средств, подлежащий уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (цена договора) составляет _____ рублей. Цена договора указана без НДС на основании пп.23.1 п.3 ст.149 Налогового Кодекса РФ.

3.2. В течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации настоящего договора Участник долевого строительства _____ уплачивает Застройщику денежную сумму в размере _____ (_____) рублей.

3.3. В случае, если оплата цены в соответствии с п. 3.2 договора производится с рассрочкой или отсрочкой платежа, Стороны подтверждают, что Застройщиком, в соответствии со ст. 823 Гражданского кодекса РФ предоставлен коммерческий кредит Участнику долевого строительства в виде отсрочки (рассрочки) платежа по договору. За пользование коммерческим кредитом Участник долевого строительства уплачивает проценты Застройщику, которые ежемесячно начисляются на сумму неуплаченной части целевого денежного взноса. Размер процентов установлен в течение сроков платежей, указанных в п. 3.2 - из расчета 0% годовых; а при нарушении указанных в п. 3.2 сроков платежей – из расчета 30% годовых. Проценты начисляются вплоть до полной оплаты цены договора. Оплата процентов производится ежемесячно, в срок до 5 числа следующего за отчетным месяцем.

3.4. Цена договора включает в себя денежные средства на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, в том числе возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройство прилегающих территорий, стоимость природоохранных и иных необходимых мероприятий, и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

3.5. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика складывается из фиксированной стоимости услуг Застройщика, равной 15% процентам от цены договора, указанной в п. 3.1, и суммы экономии Застройщика, исчисляемая как разница между ценой договора, уменьшенной на сумму фиксированной стоимости услуг, установленной настоящим пунктом, и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства. Указанная сумма экономии является собственностью Застройщика. Окончательно размер стоимости услуг Застройщика (размер экономии) определяется в момент передачи Объекта долевого строительства Застройщиком Участнику долевого строительства (за исключением суммы фиксированной стоимости услуг Застройщика, которая определяется в размере указанных процентов при исполнении Участником долевого строительства обязанности по уплате любого платежа по настоящему договору).

3.6. Датой исполнения платежа признается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.7. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, иначе как по взаимному соглашению сторон и в случае, установленном п. 3.8 договора.

3.8. Если в результате технической инвентаризации Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится, либо увеличится более чем на 5% по сравнению с проектной площадью, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, то цена настоящего договора рассчитывается следующим образом:

При уменьшении Общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 5%:

$$Ц_{д} = Ц - \frac{((S_{п} - 5\%) - S_{ти}) \times Ц}{S_{п}}$$

При увеличении Общей приведенной площади Объекта долевого строительства более чем на 5%:

$$Ц_{д} = Ц + \frac{(S_{ти} - (S_{п} + 5\%)) \times Ц}{S_{п}}$$

Где:

Ц_д – окончательная цена договора, руб.;

S_{ти} - Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, включая площадь балконов и лоджий (с понижающими коэффициентами) по результатам технической инвентаризации, кв.м.

Ц - первоначальная цена договора, указанная в п. 3.1, руб.;

S_п - проектная Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 2.2, кв.м.

Такое уменьшение/увеличение цены настоящего договора вступает в силу автоматически с момента получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика и не требует дополнительного соглашения сторон.

Возврат Участнику суммы, на которую уменьшилась цена настоящего договора, производится Застройщиком в течение одного месяца после получения от Участника соответствующего письменного заявления с указанием банковских реквизитов для перечисления. Доплата суммы, на которую увеличилась цена настоящего договора, производится Участником в течение одного месяца с момента уведомления, но в любом случае до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

До момента совершения Участником долевого строительства доплаты за Объект Застройщик вправе приостановить передачу Объекта. Данный период приостановки передачи Объекта Участнику долевого строительства не является просрочкой передачи Объекта Участнику долевого строительства.

4. Порядок передачи Объекта долевого строительства

4.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

4.2. Застройщик вправе завершить строительство Многоквартирного дома и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

4.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи. Указанный акт не является основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект вплоть до полной оплаты цены по настоящему договору, что подтверждается справкой Застройщика о выполнении финансовых обязательств.

4.4. В случае совершения Участником долевого строительства действий по фактическому принятию Объекта без подписания актов приема-передачи Сторонами Объект долевого строительства считается переданным Участнику, о чем Застройщиком составляется односторонний акт. С момента составления одностороннего акта риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства, переходит к Участнику долевого строительства.

4.5. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан произвести осмотр Объекта и совершить иные необходимые действия по его приемке в течение семи календарных дней со дня получения указанного сообщения. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи к нему переходит риск случайной гибели и повреждения Объекта, а также обязанность оплачивать коммунальные платежи и нести иные расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства.

4.6. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта до момента устранения недостатков только в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с такими нарушениями обязательных требований и нормативов, которые делают помещение непригодным для использования по целевому назначению.

4.7. Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять Объект от Застройщика по акту приема-передачи, однако вправе при этом потребовать указания в акте приема-передачи на то, что Объект принимается с недостатками, перечисленными в прилагаемой к акту дефектной ведомости. В этом случае Застройщик обязуется обеспечить устранение выявленных при приемке Объекта недостатков в согласованный срок; а Участник долевого строительства обязуется обеспечить доступ в помещение специалистов подрядной организации для выполнения работ по устранению выявленных недостатков.

4.8. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии просроченной задолженности Участника долевого строительства по оплате цены, начисленных штрафных санкций или иных платежей по настоящему договору вплоть до полного погашения имеющейся задолженности (в том числе, начисленных коммунальных платежей и иных расходов по содержанию Объекта долевого строительства после ввода в эксплуатацию). В этом случае на Участника долевого строительства возлагается обязанность самостоятельно оплачивать или компенсировать Застройщику коммунальные платежи и иные расходы по содержанию Объекта долевого строительства с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, а Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства.

4.9. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта признаются следующие случаи:

- неявка Участника долевого строительства на приемку Объекта в указанный в уведомлении срок;
- уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о готовности Объекта, включая случаи неполучения письма по причине «истечение срока хранения»;
- отказ от подписания передаточного акта при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 4.6 настоящего договора.

4.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику долевого строительства. При этом со дня составления данного одностороннего акта или иного документа о передаче Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству; риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства; у Участника долевого строительства возникает

обязанность нести все расходы по содержанию и эксплуатации Объекта, в том числе коммунальные платежи.

5. Гарантии качества Объекта долевого строительства

5.1. 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.

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

5.3. Участник долевого строительства, обнаруживший в течение гарантийного срока недостатки, которые не могли быть установлены при приемке Объекта долевого строительства (скрытые недостатки), извещает об этом Застройщика, после чего стороны составляют совместный акт с указанием недостатков и срока их устранения. Кроме того, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику иные требования, предусмотренные действующим законодательством.

5.4. Выявленные в порядке, указанном в п. 5.3 настоящего договора, недостатки Застройщик обязан устранить в разумный срок.

5.5. Участник долевого строительства после получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи от Застройщика обязан соблюдать при проведении перепланировки, перестройки Объекта, изменения инженерных коммуникаций и проведении прочих работ, связанных с изменением конструкций Объекта требования действующих нормативных документов, в частности, предварительно согласовать вносимые изменения с контролирующими службами и обслуживающей дом организацией. Участник не вправе самовольно осуществлять переделку, переустройство, перенос, разбор, демонтаж, остекление и любые иные изменения фасада Многоквартирного дома, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц. Такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Многоквартирного дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией. В случае нарушения данных обязательств Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ; при этом гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства прекращают свое действие с момента указанного выше нарушения.

5.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 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. Права и обязанности Застройщика

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. В течение пяти дней после подписания договора совместно с Участником долевого строительства обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о проведении государственной регистрации настоящего договора, представив при этом все необходимые документы.

6.1.2. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, в сроки, установленные законом.

6.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства только для строительства Многоквартирного дома в целях, определенных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...".

6.1.4. Построить и ввести в эксплуатацию Многоквартирный дом не позднее срока, указанного в п. 2.10 договора.

6.1.5. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи помещения.

6.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого участия в состоянии, соответствующем условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, при отсутствии задолженности Участника долевого строительства по оплате цены и иных платежей по настоящему договору.

6.2. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в настоящий договор, касающихся указанного в пункте 2.10 настоящего договора срока, с текстом дополнительного соглашения.

При отсутствии возражений против внесения изменений в настоящий договор, касающихся указанного в п. 2.10 срока, Участник долевого строительства в течение 7 дней с момента получения предложения от Застройщика подписывает направленное ему дополнительное соглашение и выполняет все действия, необходимые от Участника долевого строительства для государственной регистрации Сторонами такого дополнительного соглашения в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

При наличии возражений против внесения изменений в настоящий договор, касающихся срока, Участник долевого строительства в течение 7 дней с момента получения от Застройщика Предложения направляет в адрес Застройщика в письменной форме мотивированный отказ от подписания направленного ему дополнительного соглашения.

В том случае, если Сторонами не будет достигнуто взаимное соглашение об изменении настоящего договора в части срока указанного в пункте 2.10, настоящий договор может быть изменен или расторгнут в судебном порядке по инициативе Застройщика в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

6.3. Застройщик вправе совершать действия, необходимые для изменения конфигурации, границ и площади земельных участков, предоставленных под строительство Многоквартирного дома, в том числе, путем выделения, разделения или присоединения к ним одного или нескольких земельных участков. Изменения площади земельных участков, возникающие при этом, не влияют на расчеты между сторонами и цену настоящего договора. Подписание Участником долевого строительства настоящего договора является достаточным доказательством его согласия с проведением указанных мероприятий, в т.ч. для межевания и кадастрового учета вновь образуемых земельных участков. Вновь образованные в результате проведения указанных мероприятий земельные участки или право аренды таких земельных участков, за исключением земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом и который предназначен для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома в границах, определяемых согласно требованиям земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, освобождаются от залога, предусмотренного частью 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

6.4. Застройщик вправе самостоятельно вносить в проект Многоквартирного дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему договору и действующим нормативам.

7. Права и обязанности Участника долевого строительства

7.1. Участник долевого строительства обязан:

7.1.2. Принять долевое участие в финансировании строительства Многоквартирного дома в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

7.1.3. В течение пяти дней после подписания договора совместно с Застройщиком обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о проведении государственной регистрации настоящего договора, представив при этом все необходимые документы, а также уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

7.1.4. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан совершить необходимые действия по приемке Объекта долевого строительства в течение семи календарных дней со дня получения указанного сообщения.

7.1.5. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом договора, освобождает Застройщика от

ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

7.1.6. Не проводить без письменного согласования с Застройщиком перепланировки и отделку Объекта долевого строительства до приемки Объекта долевого строительства по приемосдаточному акту, а также не устанавливать дверей и запорных устройств, препятствующих свободному доступу Застройщика на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе ухудшать состояние Объекта вплоть до полной оплаты цены по настоящему договору.

7.1.7. Принять участие в выборе способа управления Многоквартирным домом. В случаях, предусмотренных жилищным законодательством - заключить с управляющей организацией договор на управление Многоквартирным домом.

7.1.8. С целью обеспечения безопасности стройплощадки Участник не вправе самостоятельно посещать и осматривать Объект долевого строительства до получения извещения Застройщика о готовности Объекта для осмотра и приемки.

7.2. Участник долевого строительства самостоятельно регистрирует в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, право собственности на Объект долевого строительства после получения Объекта от Застройщика и полной оплаты платежей по настоящему Договору.

7.3. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства на основании государственной регистрации, которая производится только после полной оплаты Участником долевого строительства цены по настоящему договору, что подтверждается справкой Застройщика. Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект будут настоящий договор, акт приема-передачи Объекта, справка о полной оплате цены. До полной оплаты цены по настоящему договору Участник долевого строительства не вправе обращаться с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.4. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Многоквартирному дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика и Единой информационной системы жилищного строительства. Также Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг). Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.5. Участник настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410429:8,
- на его разделение, на перераспределение, на объединение земельных участков,
- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Многоквартирного дома),
- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410429:8.
- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков,
- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки,
- на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером 59:01:4411071:21 в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться Многоквартирный дом),
- на изменение проектных решений в части размещения парковочных мест вне объекта, в частности: на замену земельного участка для размещения парковочных мест и перенос парковочных мест с кадастровым номером 59:01:0000000:87019 на другие участки,
- на передачу земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410429:8, а также вновь образованных земельных участков в залог иным участникам долевого строительства Многоквартирного дома.

8. Уступка прав требований.

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований передачи Объекта по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

8.2. Стороны признают, что личность Участника имеет существенное значение для Застройщика, поэтому уступка Участником права требования по настоящему договору допускается исключительно с письменного согласия Застройщика. Также все последующие уступки прав требований, совершаемые новым участником долевого строительства, осуществляются при условии письменного согласия Застройщика.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований передачи Объекта иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

8.4. Не допускается уступка Участником долевого строительства прав требований в отношении уплаты процентов, неустоек, убытков и иных штрафных санкций по настоящему Договору третьему лицу.

9. Ответственность сторон

9.1. Ответственность Сторон за нарушения условий договора определяется в соответствии с действующим законодательством с учетом особенностей, установленных настоящим договором.

9.2. Стороны несет ответственность за нарушение обязательств по договору при наличии вины.

9.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством.

9.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством.

9.5. Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по пунктам 9.3, 9.4 настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством за просрочку исполнения обязательств сторонами, устанавливается: в течение 180 (сто восемьдесят) рабочих дней с момента получения виновной стороной соответствующего требования. Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки, должна предоставить соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием получателя, сведений о номере лицевого счета и кредитной организации, в которой открыт соответствующий лицевой счет.

9.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства он обязан возместить Застройщику все причиненные таким уклонением убытки, в частности, возместить расходы на содержание Объекта в период уклонения от его принятия.

9.7. В случае, если до регистрации права собственности на Объект Участник долевого строительства самовольно осуществил перепланировку и (или) переоборудование Объекта или мест общего пользования, Участник долевого строительства обязан уплатить по требованию Застройщика штраф в размере 500 000,0 рублей, в течение 10 дней с момента подписания акта представителями Застройщика и генерального подрядчика строительства и привести Объект в прежнее состояние за свой счет, а так же возместить Застройщику возникшие вследствие этого убытки.

9.8. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора.

9.9. К обстоятельствам непреодолимой силы по настоящему договору относятся, в частности, пожары; стихийные бедствия природного и техногенного характера; забастовки; военные действия; издание законодательных и иных нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора, в том числе, когда в силу вновь принятых нормативных актов к Застройщику применяются повышенные требования для завершения строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию; неправомерные действия (бездействия) администрации города Перми, иных государственных и муниципальных органов, организаций, осуществляющих проведение экспертиз, согласований, выдачу документов, необходимых для осуществления строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию, и отдельных должностных лиц; неисполнение (несвоевременное исполнение) поставщиками коммунальных ресурсов (в т.ч. энергоснабжающими и сетевыми организациями) обязанностей по заключенным с Застройщиком договорам на присоединение (подключение) к инженерным сетям или на вынос сетей из зоны строительства и т.п.

9.10. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

9.11. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный договором срок вследствие указанных в настоящем договоре обстоятельств непреодолимой силы, Застройщик вправе в одностороннем порядке перенести срок окончания строительства Многоквартирного дома и передачи Объекта долевого строительства на период действия указанных обстоятельств. О переносе срока окончания строительства Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства с указанием причин, вызвавших такой перенос.

10. Порядок изменения и расторжения настоящего договора

10.1. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

10.2. В случае просрочки внесения платежа в течение более чем на два месяца или систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев) Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, направив Участнику долевого строительства соответствующее уведомление. В этом случае договор считается расторгнутым со дня направления Участнику долевого строительства такого уведомления. При расторжении договора по указанному в настоящем пункте основанию Участник долевого строительства обязуется в течение семи дней с момента расторжения договора возместить Застройщику понесенные им убытки в виде расходов Застройщика по государственной регистрации договора, дополнительных соглашений к нему (если они были) и по расторжению договора, агентского вознаграждения за риэлтерские услуги при заключении настоящего договора, расходы по Застройщика на оплату взноса в компенсационный фонд, понесенные им при заключении настоящего договора, расходы Застройщика на оплату услуг банка при возврате денежных средств Участнику долевого строительства.

10.3. В случае, если к моменту расторжения настоящего договора Объект будет передан по акту Участнику долевого строительства, Участник обязуется освободить Объект от своего имущества и возвратить Застройщику Объект в состоянии не хуже первоначального в течение 10 дней с момента получения уведомления о расторжении договора. В случае просрочки выполнения обязательства по возврату Объекта Участник оплачивает Застройщику неустойку из расчета двойной резервной ставки Центрального банка РФ, начисляемой на цену Объекта по настоящему договору за весь период просрочки возврата. При возврате Объекта Застройщику по основаниям, указанным в настоящем пункте, Застройщик не компенсирует Участнику долевого строительства стоимость произведенных Участником улучшений Объекта (перепланировки, отделочные работы и т.п.). Возврат Участнику долевого строительства фактически полученной Застройщиком цены Объекта производится в течение 10 дней после выполнения Участником обязательства по возврату Объекта Застройщику.

10.4. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию одной из сторон в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим договором и действующим законодательством.

10.5. В случае, когда расторжение договора производится по взаимному согласию сторон, но по предложению Участника долевого строительства, или по инициативе Участника при отсутствии нарушений со стороны Застройщика (например, в связи с тем, что Участник долевого строительства не может исполнить обязательства по договору, или в связи с тем, что Участник долевого строительства желает приобрести иное недвижимое имущество, отказавшись от приобретения Объекта или по иным другим подобному рода причинам), Участник долевого строительства обязуется предварительно возместить Застройщику расходы Застройщика по государственной регистрации договора, дополнительных соглашений к нему (если они были) и по расторжению договора, агентского вознаграждения за риэлтерские услуги при заключении настоящего договора, расходы по Застройщика на оплату взноса в компенсационный фонд, понесенные им при заключении настоящего договора, расходы Застройщика на оплату услуг банка при возврате денежных средств Участнику долевого строительства. По соглашению сторон такие расходы могут быть удержаны Застройщиком из средств, ранее уплаченных Участником долевого строительства по договору.

11. Согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных

11.1. При заключении настоящего договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику заверенные копии следующих документов:

- юридические лица: Свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; устав в последней редакции со всеми изменениями, документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего договор от имени Участника долевого строительства (копии заверяются подписью единоличного исполнительного органа и печатью юридического лица);

- физические лица: паспорт гражданина РФ для лиц старше 14-ти лет, свидетельство о рождении для лиц младше 18-ти лет, свидетельство о браке для лиц, состоящих в браке.

Правопреемники Участника долевого строительства (лица, получившие права по договору на основании уступки прав по договору, а также иные правопреемники) обязуются в течение 5-ти рабочих дней с момента государственной регистрации перехода к ним прав по договору предоставить Застройщику документы, указанные в настоящем пункте договора.

11.2. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

11.3. Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

11.4. В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят: фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства; данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства; данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства; номер контактного телефона Участника долевого строительства и адрес его электронной почты; иные сведения об Участнике долевого строительства, указанные в настоящем договоре.

11.5. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, Министерство строительства Пермского края, органы прокуратуры), страховой компании, которая будет осуществлять страхование ответственности Застройщика по настоящему договору, и иным лицам для целей заключения настоящего договора и его исполнения. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

11.6. Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по настоящему договору: пять лет с момента подписания настоящего договора Сторонами.

11.7. Стороны установили, что Участник долевого строительства может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

12.2. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах: по одному для каждой из сторон, третий – для Управления Росреестра по Пермскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.3. Споры между Сторонами, не урегулированные в претензионном порядке, рассматриваются в суде в соответствии с установленной законом подсудностью.

12.4. Условия настоящего договора и приложений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению третьим лицам.

12.5. Стороны договорились, что весь обмен информацией и документацией между Сторонами происходит только в письменной форме в виде заказного письма или письма с описью вложения или телеграммы, отправленных по почтовому адресу стороны, указанному в тексте договора, или путем непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей стороны под роспись. В случае неполучения отправителем письма уведомления о вручении письма, включая случаи, когда оператором почтовой связи письмо было возвращено в связи с его неполучением получателем, включая причины «истечение срока хранения письма», «отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п., письмо считается полученным адресатом по истечении 10 дней с момента его отправки. В случае неполучения отправителем телеграммы уведомления о вручении телеграммы, телеграмма считается полученной адресатом по истечении 3 дней с момента отправки.

12.6. Настоящий договор, включая подписанные сторонами дополнения и приложения к нему, является единственным документом, регулирующим отношения и обязательства сторон, а также требования к Объекту долевого строительства. Любые другие документы и материалы, как то: рекламные проспекты, публикации, информация, размещенная в средствах массовой информации и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», переписка, коммерческие предложения и т.п. не влекут юридических последствий для установления предмета настоящего договора и обязательств сторон.

13. Приложения:

- Приложение №1 – поэтажный план Многоквартирного дома с указанием местоположения Объекта долевого строительства.
- Приложение №2 – техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи.

Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

**Общество с ограниченной
ответственностью Специализированный
застройщик «ОСТ-Дизайн»**
Юридический и фактический адрес:
614010, г. Пермь, Героев Хасана 7А, офис 130.
ИНН/КПП 5904149892/590401001
ОГРН 1065904122833
р/сч _____
в _____ г. _____,
к/сч _____
БИК _____

Участник долевого строительства:

_____ Р.П. Юношев

**Приложение №1 к договору № П/____/2019 от _____.____.2019 г.
участия в долевом строительстве**

**Поэтажный план Многоквартирного дома по ул. Строителей 37а г.Перми
с указанием местоположения Объекта долевого строительства**

(__ этаж)

Основные характеристики Многоквартирного дома:

- Многоквартирный жилой дом общей площадью согласно проекта 18758,63 кв.м.; количество этажей – 26, с монолитным железобетонным каркасом и наружными стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); поэтажные перекрытия – монолитные железобетонные; класс энергоэффективности А++; класс сейсмостойкости 5 баллов по шкале MSK-64

Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**Приложение № 2 к договору № П/_____/2019 от _____.____.2019 г.
участия в долевом строительстве**

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

(Тип отделки №1 – Подготовительная)

1. Стороны установили, что Объект долевого строительства – квартира, указанная в п. 2.2 договора, будет передаваться Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- установлена металлическая входная дверь;
- выполнены внутренние перегородки;
- на стенах в помещениях шпаклевка или гипсовая штукатурка, в с/узлах затирка швов, на лоджиях и балконах штукатурка согласно паспорта отделки фасада;
- выполнена полусухая стяжка на полу;
- на потолке во всех помещениях - шпаклевка;
- установлены стеклопакеты ПВХ, установлен подоконник из ПВХ белого цвета;
- выполнено остекление лоджий и балконов согласно проекта;
- установлены радиаторы согласно проекта;
- холодное и горячее водоснабжение и водоотведение - с разводкой, установкой счетчиков;
- электропроводка – выполнена внутренняя разводка, с установкой счетчиков, розеток и выключателей, без электроплиты.

2. Остальные отделочные работы в квартире, а также установка сантехнического оборудования, кухонной электроплиты, межкомнатных дверей не входят в цену договора и выполняются Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3. Застройщик оставляет за собой право заменить некоторое или некоторые из указанных в проектной документации и настоящем Договоре материалов и оборудования на другое или другие наименования с такими же или сравнимыми параметрами.

Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

Приложение № 2 к договору № П/___/2019 от ___
участия в долевом строительстве

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

(Тип отделки №1 – Комфорт)

1. Стороны установили, что Объект долевого строительства – квартира, указанная в п. 1.1 договора, будет передаваться Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- установлена металлическая входная дверь;
- выполнены внутренние перегородки;
- установлены межкомнатные двери согласно проекта;
- на стенах в помещениях шпаклевка или гипсовая штукатурка, в с/узлах затирка швов, на лоджиях и балконах штукатурка согласно паспорта отделки фасада;
- выполнена полусухая стяжка на полу;
- на потолке во всех помещениях - шпаклевка;
- установлены стеклопакеты ПВХ, установлен подоконник из ПВХ белого цвета;
- выполнено остекление лоджий и балконов согласно проекта;
- установлены радиаторы согласно проекта;
- холодное и горячее водоснабжение и водоотведение - с разводкой, установкой счетчиков и установкой сантехнического оборудования: в санузле – унитаз, в ванной - умывальник, ванная, на кухне – раковина;

электропроводка – выполнена внутренняя разводка, с установкой счетчиков, розеток и выключателей, без электроплиты.

2. Ведомость чистовой отделки помещений:

	жилые комнаты; жил.комната с кухней- нишей	прихожие; коридоры	кухня;	Ванная комната, совмещенный с/узел	с/узел	лоджии; балконы
Пол	ламинат	ламинат	ламинат	керамическая плитка	керамическая плитка	керамическая плитка
Стены	обои	обои	обои	керамическая плитка	керамическая плитка	оштукатурены
Потолок	натяжной потолок	натяжной потолок	натяжной потолок	натяжной потолок	натяжной потолок	окраска

3. Застройщик оставляет за собой право заменить некоторое или некоторые из выше указанных наименований на другое или другие наименования с такими же или сравнимыми параметрами.

Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

**Приложение № 2 к договору № П/___/2019 от _____ г.
участия в долевом строительстве
Техническое состояние Объекта долевого строительства
на момент передачи**

(Тип отделки №2– Стандарт)

1. Стороны установили, что Объект долевого строительства – квартира, указанная в п. 2.2 договора, будет передаваться Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- установлена металлическая входная дверь;
- выполнены внутренние перегородки;
- установлены межкомнатные двери согласно проекта;
- на стенах в помещениях шпаклевка или гипсовая штукатурка, в с/узлах затирка швов, на лоджиях и балконах штукатурка согласно паспорта отделки фасада;
- выполнена полусухая стяжка на полу;
- на потолке во всех помещениях - шпаклевка;
- установлены стеклопакеты ПВХ, установлен подоконник из ПВХ белого цвета;
- выполнено остекление лоджий и балконов согласно проекта;
- установлены радиаторы согласно проекта;
- холодное и горячее водоснабжение и водоотведение - с разводкой, установкой счетчиков и установкой сантехнического оборудования: в санузле – унитаз, в ванной - умывальник, ванная, на кухне – раковина;

электропроводка – выполнена внутренняя разводка, с установкой счетчиков, розеток и выключателей, без электроплиты.

2. Ведомость чистовой отделки помещений:

	жилые комнаты; жил. комната с кухней- нишей	прихожие; коридоры	кухня;	Ванная комната, совмещенный с/узел	с/узел	лоджии; балконы
Пол	линолеум	линолеум	линолеум	керамическая плитка	керамическая плитка	цементно- песчаная стяжка
Стены	обои	обои	обои	окраска стен, частично керамическая плитка	окраска стен, частично керамическая плитка	оштукатурены
Потолок	окраска	окраска	окраска	окраска	окраска	окраска

3. Застройщик оставляет за собой право заменить некоторое или некоторые из выше указанных наименований на другое или другие наименования с такими же или сравнимыми параметрами.

Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ Юношев Р.П.