

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № М2 - __нп

г. Пермь

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Строительная компания Альфа» (далее по тексту – ООО «Специализированный застройщик «СК Альфа»), именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Ширинкина Сергея Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(ка) РФ _____, именуемый(ая) в дальнейшем «**Дольщик**», с другой стороны, совместно в дальнейшем именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее по тексту - «Договор») о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется построить (создать) своими силами и/или с привлечением третьих лиц недвижимое имущество (далее по тексту – «Объект недвижимости») и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию - передать Дольщику находящийся в Объекте недвижимости объект долевого строительства, указанный в п. 1.2. настоящего Договора (далее по тексту – «Объект долевого строительства»), а Дольщик обязуется в порядке и на условиях, установленных настоящим Договором, уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.1.1. Объектом недвижимости по настоящему договору является:

Многоквартирный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по ул. Малая, 2 в Индустриальном районе г. Перми.

Основные характеристики Объекта недвижимости (в соответствии с проектной документацией):

Вид / назначение	Жилой дом / жилое
Количество этажей / этажность	16 /16
Общая площадь дома (кв. м.)	13835,1
Конструктивная схема здания	Здание 16-ти этажное, бесчердачное прямоугольной формы в плане с выступающими объемами подъездов. Конструктивная схема здания с монолитными стенами, пилонами, перекрытиями и ограждающими конструкциями из керамического камня. Железобетонные стены лестниц, лифтовых шахт, являются ядром жёсткости каркаса здания. Здание запроектировано по монолитной каркасно-связевой схеме. Наружные стены ненесущие с поэтажной разрезкой.
Материал наружных стен	Наружные стены запроектированы трехслойные каменные из керамического пустотелого камня на цементно-песчаном растворе, толщиной 250 мм с теплоизоляцией из минераловатных плит толщиной 120 - 150 мм и облицовочного слоя из керамического лицевого кирпича на цементно-песчаном растворе. Участки наружных стен на балконах и лоджиях запроектированы каменные из керамического пустотелого камня на цементно-песчаном, толщиной 250 мм с наружной теплоизоляцией по сертифицированной фасадной системе из минераловатных плит толщиной 150 мм и оштукатуриванием. Стены лестнично-лифтовых шахт монолитные железобетонные из тяжелого бетона толщиной 200 и 300 мм. Ограждения лоджий из кирпича. Высота ограждения 1200 мм. Наружные стены подземной части запроектированы монолитные железобетонные бетона толщиной 200 мм.
Материал поэтажных перекрытий	Плиты перекрытия и покрытия запроектированы монолитные железобетонные безбалочные толщиной 180 и 200 (на отметке минус 0,100 мм).
Класс энергоэффективности	A++ (высокий)

Класс сейсмостойкости	Сейсмичность участка по картам общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-2015-А, В – 5 и менее баллов.
Степень огнестойкости здания	II степень огнестойкости.

1.1.2. Застройщик гарантирует, что обладает правом собственности в отношении земельного участка с кадастровым номером 59:01:4410594:273, предоставляемого Застройщиком для строительства Объекта недвижимости, что подтверждается государственной регистрацией права собственности на земельный участок №59:01:4410594:273-59/088/2019-3 от 28.05.2019 года.

1.1.3. После приемки Дольщиком Объекта долевого строительства и прохождения процедуры государственной регистрации права собственности на него к Дольщику переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте недвижимости, включая указанный в п. 1.1.2. настоящего Договора земельный участок и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Объекта недвижимости и расположенные на указанном земельном участке объекты. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также иное оборудование и/или имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, в соответствии с положениями ст. 209 ГК РФ принадлежат Дольщикам на праве общей долевой собственности.

1.2. Объектом долевого строительства является нежилое помещение, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Малая, 2 и обладающее следующими индивидуальными характеристиками (в соответствии с проектной документацией):

Назначение Объекта долевого строительства	Нежилое
Вид Объекта долевого строительства	_____
_____ №*	_____
№ этажа, на котором расположен Объект долевого строительства	_____
Площадь помещений, в т.ч. вспомогательных:	
Помещение (кв. м.)	_____
_____ (кв. м.)	_____
_____ (кв. м.)	_____
Общая площадь** (кв. м.)	_____

* Номер нежилого помещения, указанный в настоящем пункте Договора, является условным и может быть уточнен после составления экспликация (тех. плана) на жилой дом и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости.

** Общая площадь - площадь всех указанных в п. 1.2. настоящего Договора помещений, которая может измениться после проведения окончательных технических расчетов.

1.2.1. План места расположения Объекта долевого строительства на этаже и План самого Объекта долевого строительства определяются Сторонами соответственно в Приложении №2 и Приложении №3 к настоящему Договору, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, и на момент приема-передачи Объекта долевого строительства могут быть самостоятельно изменены Застройщиком согласно положений п. 1.2.2. и п. 3.2.1. настоящего Договора.

1.2.2. Дольщик дает согласие Застройщику на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство (создание) Объекта недвижимости, а также на замену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству без уведомления Дольщика при условии, что Объекты недвижимости и долевого строительства будут соответствовать условиям настоящего Договора в части определения Объекта недвижимости в виде Многоквартирного жилого дома, Объекта долевого строительства – в виде Нежилого помещения, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

1.3. До подписания настоящего Договора Дольщик ознакомился и согласен с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Объекту недвижимости, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, относящимися к строящемуся Застройщиком Объекту недвижимости и размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика <http://alfa59.ru> и/или на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф>. Дольщику понятно содержание данных документов.

1.4. Объект долевого строительства передается Дольщику Застройщиком по настоящему Договору в состоянии, определенном в Приложении №1 к настоящему Договору и предусматривающим его технические, в том числе качественные характеристики. Если в Приложении №1 к настоящему Договору какой-либо вид работ и/или оборудование не указаны, они выполнению и/или установке не подлежат.

1.5. Проектный срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – до «27» января 2022 года.

1.6. Срок передачи Объекта долевого строительства Дольщику – до «30» июня 2022 года **включительно**.

1.7. Условием привлечения по настоящему Договору денежных средств Дольщика является размещение таких средств на счете эскроу в предусмотренном ст. 15.4. Федерального закона 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» (далее по тексту - Закон № 214-ФЗ) порядке.

1.8. При заключении настоящего Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Дольщика следующими документами:

- Разрешением на осуществление строительства Объекта недвижимости №59-RU90303000-7-2020, выданным 27.01.2020 года Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Перми;

- Заключением о соответствии Застройщика и проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1. и 2 ст. 3, ст.ст. 3.2, 20, 21 Закона № 214-ФЗ №ЗСОС/011/59-000509, выданным 12.03.2020 года Инспекцией государственного строительного надзора Пермского края;

- Проектной декларацией, размещенной Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: <http://alfa59.ru> и/или на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф>;

- Выпиской из единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную 28.05.2019 года на основании Договора купли-продажи недвижимого имущества от 21.05.2019 года регистрацию перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410594:273 на Застройщика.

2. Цена договора и порядок расчетов

2.1. Общая сумма долевого участия (далее по тексту - «Цена Договора»), подлежащая оплате Дольщиком, составляет _____,00 (_____) рублей 00 копеек (в том числе НДС 20 % на основании п.п. 23.1. п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса РФ) и в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ включает, в том числе:

- сумму денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта недвижимости и проведение работ по благоустройству прилегающей к нему территории в соответствии с проектной документацией, расходующую Застройщиком с учетом предусмотренных ч. 1 ст. 18 Закона № 214-ФЗ ограничений;

- сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика, а также сумму экономии средств (в случае её образования, определяемую как разница между привлеченными от Дольщиков денежными средствами и суммой фактически произведенных на строительство затрат) при строительстве (создании) Объекта недвижимости, которая будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика и Дольщику не возвращается.

2.2. Оплата Дольщиком Цены договора производится после государственной регистрации настоящего Договора в установленном действующим на территории РФ законодательством порядке и до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости (ч. 2 ст. 15.4. Закона № 214-ФЗ) в российских рублях путем внесения платежей в наличной и/или безналичной форме на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Дольщика (депонента) в счет уплаты цены настоящего Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

2.2.1. **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: 8-800-200-57-03.

Депонент: _____.

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «СК Альфа».

Депонируемая сумма: _____,00 (_____) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования: в соответствии с п. 2.2.2., п. 2.3. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости (ч. 4 ст. 15.5. Закона № 214-ФЗ).

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- Разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости;
- Сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного Объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта недвижимости.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору №НКЛ-34 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 24.03.2020 года, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. 12.9 указанного выше Договора до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному выше Договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытого в ПАО Сбербанк.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: банковский счет, указанный в разделе 7.1. настоящего Договора, если к моменту перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы последним не будут указаны иные банковские реквизиты.

2.2.2. Оплата Дольщиком Цены Договора в размере _____,00 (_____) рублей 00 копеек производится с использованием специального счета эскроу в течение 5 (Пяти) банковских дней со дня регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

2.3. Оплата Цены Договора может быть произведена Дольщиком досрочно, но не ранее, чем после даты государственной регистрации настоящего Договора в установленном действующим на территории РФ законодательством порядке.

2.4. Дольщик уведомлен о недопустимости уплаты Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующем органе. В случае уплаты Дольщиком Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора регистрирующим органом и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Дольщика возмещения причиненных этим убытков, в том числе, в случае уплаты (необходимости уплаты) Застройщиком установленного ч. 1 ст. 14.28. КоАП РФ административного штрафа.

2.5. Обязательства Дольщика в части оплаты Цены Договора будут считаться выполненными надлежащим образом с момента оплаты Дольщиком указанной в п. 2.1. настоящего Договора Цены Договора в полном объеме. При этом, моментом такой оплаты является дата поступления денежных средств на специальный счет эскроу.

2.6. После выполнения Дольщиком обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме, учитывая положения п.п. 2.8. – 2.9. настоящего Договора, Застройщик по требованию Дольщика передает последнему в период приема-передачи Объекта долевого строительства документ, подтверждающий отсутствие задолженности Дольщика по финансовым обязательствам перед Застройщиком.

2.7. Расходы на первоначальную инвентаризацию Объекта долевого строительства (оформление Паспорта Объекта недвижимости) несёт Застройщик.

2.8. Цена Договора является окончательной и неизменной, за исключением случаев, указанных в п. 2.9. настоящего Договора.

2.9. Окончательный расчет, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществляется по результатам обмеров, проводимых органом, осуществляющим технический учет жилищного фонда, и (или) соответствующей организацией либо иным лицом, обладающим необходимой квалификацией и познаниями в области проведения кадастровых работ (далее по тексту - ЦТИ), после окончания строительства Объекта недвижимости.

Если фактическая сумма площади балкона/лоджии (с понижающими коэффициентами) и общей площади Объекта долевого строительства, определенная по данным ЦТИ, будет меньше или больше суммы площади балкона/лоджии и общей площади, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора, то соответственно:

– Застройщик вправе получить в счет уплаты Цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующую фактической площади Объекта долевого строительства, а в случае разблокирования эскроу-агентом денежных средств – Застройщик самостоятельно возвращает Дольщику излишне

перечисленные денежные средства Цены Договора (за всю площадь, отличную от суммы площади балкона/лоджии и общей площади по настоящему Договору),

– либо Дольщик производит дополнительное перечисление к Цене Договора денежных средств на специальный счет эскроу или при разблокировании эскроу-агентом денежных средств – непосредственно Застройщику (за всю площадь, отличную от суммы площади балкона/лоджии и общей площади по настоящему Договору).

Доплата либо возврат денежных средств производится на основании письменного требования заинтересованной Стороны, в котором, помимо прочего, указывается срок и порядок исполнения обязательств по доплате либо возврату денежных средств, образованных в связи с изменением площади, определяемой как разница между фактической суммой площади балкона/лоджии и общей площади объекта долевого строительства (по данным ЦТИ) и суммой площади балкона/лоджии и общей площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2. настоящего Договора.

Применительно к условиям настоящего пункта Договора доплата либо возврат денежных средств за квадратный метр осуществляется исходя из цены Договора, указанной в п. 2.1. настоящего Договора и суммы площади балкона/лоджии с понижающими коэффициентами и Общей площади (п. 1.2. настоящего Договора).

3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Добросовестно выполнить свои обязательства по настоящему Договору.

3.1.2. Обеспечить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Объекта недвижимости в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией.

3.1.3. Использовать денежные средства, уплачиваемые Дольщиком по настоящему Договору, исключительно согласно норм действующего на территории РФ законодательства и предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора положений.

3.1.4. Передать Дольщику Объект долевого строительства в срок, указанный в п. 1.6. настоящего Договора, при условии своевременного и полного выполнения Дольщиком всех своих обязательств по Договору, включая оплату Дольщиком Цены Договора и при наличии основания для их начисления - пеней, штрафов и т.п. При этом, обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта. Моментом подписания данного акта является дата, указанная в правом верхнем углу первой страницы документа.

3.1.5. Передать Дольщику Объект долевого строительства, качество которого соответствует нормам действующего на территории РФ законодательства и условиям настоящего Договора.

3.1.6. Своевременно уведомить Дольщика о завершении строительства Объекта недвижимости и о необходимости подписания документа о приеме-передаче Объекта долевого строительства.

3.1.7. В случае если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Дольщику оформляется дополнительным соглашением.

3.1.8. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства до передачи его Дольщику.

3.1.9. Сдать настоящий Договор и все необходимые к нему приложения на государственную регистрацию, при условии соблюдения Дольщиком положений п. 3.3.5. настоящего Договора.

3.1.10. Соблюдать предусмотренные ст. 15.4. Закона № 214-ФЗ особенности привлечения Застройщиком денежных средств Дольщика в случае размещения таких средств на счете эскроу.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. Самостоятельно и без уведомления Дольщика совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (в том числе подрядчиков) для организации выполнения работ по строительству (созданию) Объекта недвижимости, для выполнения указанных выше работ, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Объекта недвижимости, вносить изменения и дополнения в проектную документацию в порядке, установленном действующим на территории РФ законодательством, в том числе касающиеся архитектурных, структурных изменений, мест прокладки инженерных сетей и/или коммуникаций, а также заменить строительные материалы и/или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы и/или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект недвижимости в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной

документации, настоящему Договору и действующим на территории РФ нормам. При этом, предусмотренные настоящим пунктом возможности Застройщика регламентированы положениями п. 1.2.2. настоящего Договора.

3.2.2. Не передавать Дольщику Объект долевого строительства в случае, если Дольщик не исполнил в полном объеме обязательства по его оплате, в том числе указанные в п. 2.9. настоящего Договора.

3.2.3. Возвести Объект долевого строительства и получить разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию ранее срока, установленного настоящим Договором. В этом случае, Дольщик обязан принять Объект долевого строительства в указанный Застройщиком срок с проведением необходимых расчетов по Договору.

3.2.4. При не приемке или уклонении Дольщика от принятия Объекта долевого строительства в установленный Договором срок или при отказе Дольщика от его принятия, Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства, а также бремя расходов по его содержанию признается перешедшими к Дольщику со дня подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.2.5. Расторгнуть настоящий Договор в случаях и в порядке, предусмотренных действующим на территории РФ законодательством.

3.3. Дольщик обязуется:

3.3.1. Уплатить Цену Договора до ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости в порядке, сроки и на условиях, предусмотренных разделом 2 настоящего Договора. При этом, обязательства Дольщика считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с условиями настоящего Договора (согласно ч. 3 ст. 15.4. Закона № 214-ФЗ: с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу) и подписания Сторонами акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.3.2. Принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи или иному документу о его передаче в срок, указанный Застройщиком в сообщении о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Объекта долевого участия к передаче.

3.3.3. В 10-дневный срок с момента получения информации и предложения, указанных в п. 3.1.7. настоящего Договора, – рассмотреть полученное и направить в адрес Застройщика письменный ответ, оформив его заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении либо путем передачи его Застройщику под расписку.

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

В случае неисполнения Дольщиком условия, указанного в абзаце первом настоящего пункта, направленная Застройщиком информация о порядке исполнения настоящего Договора по адресу, предусмотренному в разделе 7 настоящего Договора, считается надлежащим исполнением обязательств Застройщика перед Дольщиком относительно его уведомления об обстоятельствах, являющихся существенными для исполнения обязанностей Сторон по настоящему Договору.

3.3.5. Предоставить Застройщику необходимый пакет документов для государственной регистрации настоящего Договора в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента его подписания.

Применительно к условиям настоящего Договора днем его подписания является указанная в правом верхнем углу первой страницы настоящего Договора дата.

3.3.6. После передачи Дольщику Объекта долевого строительства (в том числе при передаче Объекта долевого строительства в одностороннем порядке), на основании п. 6 ч. 2 ст. 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, Дольщик обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за Объект долевого строительства и соответствующие коммунальные услуги, включая содержание и текущий ремонт, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление и электроснабжение. При этом, факт незаключения Дольщиком договора управления с управляющей компанией не освобождает его от обязанности по возмещению расходов по оплате всех фактически произведенных управляющей компанией затрат, связанных с обслуживанием указанного в п. 1.1.1. настоящего Договора многоквартирного жилого дома, соразмерно площади Объекта долевого строительства.

3.4. Дольщик вправе:

3.4.1. Требовать от Застройщика надлежащего выполнения им принятых на себя по настоящему Договору обязательств.

3.4.2. Получить Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора, после его полной оплаты и выполнения всех своих обязательств по уплате пеней, штрафов и т.п. (при наличии основания для их начисления).

3.4.3. Получать информацию о Застройщике и о проекте строительства в порядке, предусмотренном положениями действующего на территории РФ законодательства.

3.4.4. После уплаты Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового Дольщика в порядке, установленном действующим на территории РФ гражданским законодательством, в том числе п. 6.6. настоящего Договора, уступить право требования по настоящему Договору другому лицу.

3.4.5. Расторгнуть настоящий Договор в случаях и в порядке, предусмотренных действующим на территории РФ законодательством.

4. Качество и гарантии

4.1. Объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным действующим на территории РФ законодательством.

4.2. Застройщик вместе с Объектом долевого строительства передает Дольщику инструкцию по его эксплуатации, которая содержит необходимую и достоверную информацию:

- о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования;
- о сроке службы объекта и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, устанавливается в пределах 5 (пяти) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Дольщику Объекта долевого строительства.

4.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Дольщику Объекта долевого строительства, устанавливается в пределах 3 (трех) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

4.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта недвижимости в целом и/или Объекта долевого строительства в частности, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие их нормального износа, нарушения Дольщиком или иными лицами, эксплуатирующими указанные объекты, требований технических регламентов, а также иных обязательных требований, либо вследствие ненадлежащего ремонта (в т.ч. переустройства, перепланировки, реконструкции), проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5. Ответственность сторон

5.1. По всем вопросам, не нашедшим своего отражения в тексте и условиях настоящего Договора, Стороны Договора будут руководствоваться нормами и положениями действующего на территории РФ законодательства.

5.2. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с действующим на территории РФ законодательством и условиями настоящего Договора.

5.3. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежа за счет собственных или заемных средств Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения предусмотренного настоящим Договором срока передачи Дольщику Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Дольщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки. Если Дольщиком является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

5.5. Застройщик освобождается от уплаты неустойки (пеней), если Дольщик сам уклоняется от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства, при условии, что Застройщик надлежащим образом исполнил свои обязательства по Договору.

5.6. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), какими являются землетрясение, наводнение, а также забастовки, правительственные постановления и распоряжения государственных органов, ущемляющих интересы Сторон, Стороны заключают дополнительное соглашение о переносе сроков сдачи Объекта долевого строительства. Если Стороны не пришли к приемлемому решению, настоящий Договор прекращает свое действие.

6. Заключительные положения

6.1. Договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору. Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания Сторонами.

6.2. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим на территории РФ законодательством и настоящим Договором.

6.3. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении настоящего Договора.

6.4. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Дольщиком, Дольщик не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

6.5. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору Сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ и настоящим Договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.6. Уступка Дольщиком прав и обязанностей по настоящему Договору допускается в порядке и на условиях, предусмотренных действующим на территории РФ законодательством, с обязательным и незамедлительным уведомлением Застройщика о произведенной уступке и с приложением надлежащим образом удостоверенной копии зарегистрированного в установленном действующим на территории РФ законодательством порядке Договора уступки права требования (цессии).

6.7. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, что они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

6.8. Уведомление, извещение или сообщение, направленные одной из Сторон в адрес другой Стороны, по реквизитам и адресу (в том числе, адресу электронной почты), указанным в настоящем Договоре либо по иным дополнительно заблаговременно письменно сообщенным реквизитам и почтовому адресу, считается отправленным надлежащим образом. Невыполнение Стороной обязанности, указанной в п. 6.9. настоящего Договора, лишает её права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороны.

6.9. В случае изменения реквизитов Стороны настоящего Договора обязаны в десятидневный срок уведомить об этом друг друга. При этом, размещение Застройщиком соответствующей информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: <http://alfa59.ru> и/или на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф> приравнивается к надлежащему уведомлению Дольщика.

6.10. Подпись Дольщика в настоящем Договоре или лица, действующего от его имени, подтверждает согласие Дольщика на обработку Застройщиком с местом нахождения: РФ, 614022, Пермский край, г. Пермь, ул. Левченко, д. 31 или лицом, которое будет действовать по поручению Застройщика, в том числе: ООО «УК «Альфа» (ОГРН 1135905006126, ИНН/КПП 5905300761/590501001), эскроу-агент, органы Росреестра, Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства», персональных данных Дольщика или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Дольщика, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, почтовый адрес, адрес регистрации (места жительства), номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные Застройщиком в целях сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновление, изменение), извлечения, использования, передачи, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных. Способы обработки данных: автоматизированные и неавтоматизированные.

Дольщик подтверждает, что действующие от его имени лица и связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением настоящего Договора, уведомлены об осуществлении Застройщиком и/или указанными выше лицами обработки персональных данных Дольщика.

Согласие Дольщика на обработку его персональных данных действует в течение 5 (Пяти) лет с момента подписания Сторонами настоящего Договора, а в части персональных данных, содержащихся в документах и на иных носителях информации, срок хранения которых согласно норм действующего на территории РФ законодательства будет превышать указанный срок, согласие на обработку персональных данных действует в течение сроков хранения таких документов и иных носителей информации, установленных нормами действующего на территории РФ законодательства.

Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика в предусмотренном Федеральным законом от 27.07.2006 года №152-ФЗ «О персональных данных» порядке.

6.11. **ДЛЯ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА:** Дольщик подтверждает, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, осознает и руководит своими действиями, им прочитан и ему понятен текст настоящего Договора, а также заявляет об отсутствии обстоятельств, вынуждающих его совершить настоящую сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

ДЛЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА: Дольщик заявляет, что заключение настоящего Договора одобрено уполномоченными органами управления, если такое одобрение необходимо согласно норм действующего на территории РФ законодательства, а также положений учредительных документов юридического лица, им соблюдены необходимые нормы действующего на территории РФ законодательства и положения учредительных документов юридического лица при крупности сделки (если сделка является крупной).

6.12. Наименования пунктов и/или разделов настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании пунктов и/или разделов настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

6.13. Настоящий Договор составлен и подписан Сторонами в __ (_____) подлинных и идентичных друг другу экземплярах, имеющих равную юридическую силу, 1 (один) из которых – для Застройщика, __ (_____) – для Дольщика и 1 (один) – для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

6.14. Все споры и разногласия по настоящему Договору Стороны по возможности стремятся урегулировать в досудебном порядке путем направления соответствующей претензии, при этом, соблюдение этого порядка для Дольщика – Юридического лица обязательно. В противном случае – Стороны обращаются в суд согласно норм действующего на территории РФ законодательства.

6.15. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим на территории РФ законодательством.

6.16. Приложениями к настоящему Договору являются:

№ 1: Технические характеристики Объекта долевого строительства.

№ 2: План места расположения Объекта долевого строительства на этаже.

№ 3: План Объекта долевого строительства.

7. Реквизиты и подписи сторон

7.1. Застройщик:

ООО «Специализированный застройщик «СК Альфа»

ОГРН 1185958069538, ИНН/КПП 5905058976/590501001

Юридический адрес: 614022, Пермский край, г. Пермь, ул. Левченко, д. 31

р/сч. 40702810849770047137 в ВОЛГО-ВЯТСКОМ БАНКЕ ПАО СБЕРБАНК, Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД

к/сч. 30101810900000000603, БИК 042202603

e-mail: ajakstroi@mail.ru, сайт: <http://alfa59.ru>

тел.: +7 (342) 200-86-88, +7 (342) 200-86-72

Генеральный директор _____ /С.В. Ширинкин/

М.П.

7.2. Дольщик:

Гражданин(ка) РФ _____, __.__.____ года рождения, ИНН _____, СНИЛС _____, паспорт серии ____ №_____, выдан __.__.____ года _____, код подразделения ____-____, зарегистрированный(ая) по адресу: г. _____, ул. _____, д. ____, корп. ____, кв. ____, почтовый адрес: _____, тел.: +7 _____, e-mail: _____

_____/_____/

Технические характеристики Объекта долевого строительства

Застройщик _____ /С.В. Ширинкин/ Дольщик _____ / _____ /

М.П.

План места расположения Объекта долевого строительства на этаже

Застройщик _____/С.В. Ширинкин/ Дольщик _____/_____/

М.П.

План Объекта долевого строительства

Застройщик _____ /С.В. Ширинкин/ Дольщик _____ / _____ /

М.П.