

ДОГОВОР № Л-45- _НАЛ_

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями («Дом Родной») по ул. Космонавта Леонова, 45 в Индустриальном районе г. Перми

Город Пермь Пермского края

_____ две тысячи двадцать первого года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Стройтехмонтаж», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Польшгалова Алексея Юрьевича, действующего на основании устава общества, с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество,

Фамилия Имя Отчество,

именуемый (именуемая, именуемые) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. «Застройщик» - Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Стройтехмонтаж». Сокращенное наименование: ООО СЗ «СТМ». Зарегистрировано Администрацией Свердловского района г. Перми 01 октября 2002 г. Свидетельство сер. 59 № 001705689 за основным государственным регистрационным номером 1025900894425. Поставлено на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Перми 04.05.2017. Идентификационный номер налогоплательщика 5904032855.

1.2. Застройщику принадлежат на праве собственности земельные участки:

- кадастровый номер участка - 59:01:4416015:34, площадь 4480,49 кв м (зарегистрирован УФРС по Пермскому краю 15 марта 2018 года, запись регистрации № 59:01:4416015:34-59/093/2018-4);

- кадастровый номер участка - 59:01:4416015:35, площадь 2857,6 кв м (зарегистрирован УФРС по Пермскому краю 26 февраля 2018 года, запись регистрации № 59:01:4416015:35-59/102/2018-6).

Застройщик обладает правом привлекать денежные средства участников долевого строительства на основании полученного разрешения на строительство (№59-RU90303000-1369-2018/1 от 28.12.2018 г.) и заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям от 25.11.2019 № 56-01-11.2.1/249.

Застройщик разместил проектную декларацию, включающую в себя всю предусмотренную Федеральным Законом от 30.12.2004 № 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, Закон № 214-ФЗ) информацию о Застройщике и проекте строительства Объекта строительства (по тексту – Проектная декларация), а также иную информацию, подлежащую обязательному раскрытию Застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ, на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте по адресу <https://наш.дом.рф/>. Хранение подлинника проектной декларации осуществляется в месте нахождения Застройщика.

1.3. «Объект строительства» – «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Космонавта Леонова, 45 в Индустриальном районе г. Перми», индивидуальный шифр проекта: 01Л-18, строительство которого осуществляется на основании разрешения на строительство, на земельном участке кадастровый номер 59:01:4416015:34.

Основные характеристики Объекта строительства:

| | |
|-------------------------------|--|
| Вид | Монолитно-каркасный |
| Назначение | Жилое и нежилое |
| Количество этажей | 26 (подземных: 1) |
| Этажность | 25 |
| Общая площадь дома | 31 234,38 |
| Материал наружных стен | Кладка из блоков ячеистого бетона, теплоизоляция минераловатным утеплителем с защитным верхним слоем декоративной штукатурки |
| Материал поэтажных перекрытий | Монолитная железобетонная плита |
| Класс энергоэффективности | В |
| Класс сейсмостойкости | 5 и менее баллов |

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию об Объекте строительства. Проектная декларация и иные необходимые документы размещены на сайте в сети Интернет «<http://строй-тех-монтаж.рф>» и Единой информационной системе жилищного строительства. Хранение оригинала проектной декларации осуществляется в месте нахождения Застройщика.

1.4 «Объект долевого строительства» – ___комнатная квартира № __, расположенная во второй секции на __ (_____) этаже Объекта строительства, общей площадью по проекту (Планируемой) **00,00** кв. м, жилой площадью по проекту (Планируемой) **00,00** кв. м, кроме того, проектной площадью лоджии **0,00** кв. м, в соответствии с поэтажным планом (Приложение № 1 к настоящему договору), являющимся его неотъемлемой частью.

Внутренняя отделка помещений квартир, а также иная существенная информация о проекте строительства приведены в проектной декларации и Приложении № 2 к настоящему Договору, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 2 к Договору.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

| Назначение | Жилое |
|--|-------|
| Этаж | |
| Условный № Объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией | |
| Количество комнат | |
| Жилая площадь * | |
| Общая площадь ** | |
| Общая приведенная площадь *** | |
| Площадь комнат | |
| Количество вспомогательных помещений | |
| Площадь вспомогательных помещений, в том числе: | |
| Площадь кухни | |
| Площадь коридора | |
| Площадь ванной | |
| Площадь санузла | |
| Площадь лоджии | |

* «Жилая площадь» - сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без вспомогательных помещений.

** «Общая площадь» - согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

*** «Общая приведённая площадь» - Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - 0,3, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен Многоквартирного дома и межквартирных стен. Площадь коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной документацией, в Общую приведённую площадь Объекта долевого строительства не входят.

Жилая, общая и общая приведенная площади Объекта долевого строительства являются проектными (Планируемыми) и подлежат уточнению после проведения кадастровых работ на Объекте строительства.

Номер Объекта долевого строительства (помещения), указанный в настоящем пункте, соответствует поэтажному плану, является условным и может быть изменен в связи с изменением проектной документации без изменения № этажа и месторасположения помещения на этаже, а также после проведения кадастровых работ на Объекте строительства. Настоящим Участник долевого строительства извещен о возможности изменения номера помещения, дает согласие на такое изменение в соответствии с настоящим пунктом и подтверждает, что изменение номера помещения не является для него существенным изменением Договора.

1.5. «Договор» – настоящий договор № Л-45-__ участия в долевом строительстве от __.00.2019 года между Застройщиком и Участником долевого строительства.

1.6. «Срок строительства» – **четвертый квартал 2021 года**. Срок, до окончания которого Застройщик обязан построить Объект строительства и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию. Застройщик имеет право продлить Срок строительства в одностороннем порядке до 3 (Трех) месяцев, а также имеет

право на досрочное окончание строительства и передачу Объекта долевого строительства.

1.7. «Срок передачи Объекта долевого строительства» - передача Объекта долевого строительства не позднее истечения 3 (Трех) месяцев со дня получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.8. «Цена Договора» – денежная сумма, предусмотренная Договором, которую Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику за Объект долевого строительства.

1.9. «Техническая документация» – предусмотренная законодательством РФ проектная и иная документация, необходимая для создания и ввода в эксплуатацию Объекта строительства.

1.10. «Фактическая площадь» - общая площадь Объекта долевого строительства, установленная по результатам кадастровых работ, которая будет указана в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

Стороны договорились, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по строительным нормам и правилам отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий, толщины стен и перегородок по проектной документации, Фактическая площадь может отличаться от проектных (Планируемых) площадей, что не будет являться недостатком Объекта долевого строительства, при условии, что такое отклонение составит не более пяти процентов (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения Фактической площади).

1.11. «Счет эскроу» – счет, открываемый уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта строительства.

1.12. «Уполномоченный банк (эскроу-агент)» - Публичное акционерное общество «ПРОМСВЯЗЬБАНК» (ПАО «Промсвязьбанк») ИНН 7744000912, БИК 044525555, корр. счет: 30101810400000000555; юр. адрес: 109052, г. Москва, ул. Смирновская, д. 10, стр. 22.

1.13. 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.

1.14. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к Объекту, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельные участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС «наш.дом.рф». Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов. Также, Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей), механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в т. ч. с использованием которого осуществляется потребление коммунальных услуг.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Объект строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим договором (депонированная сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора составляет _____ (_____) рублей, НДС не предусмотрен на основании пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса РФ. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплаты банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

3.2. Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. Договора, выплачивается Участником долевого строительства в

течение _____ дней со дня государственной регистрации настоящего договора.

3.3. Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. Договора, выплачивается Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агенте) по договору счета эскроу, который заключается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару).

3.3.1. **Депонент:** _____ (ФИО Участника долевого строительства)

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Стройтехмонтаж».

Депонируемая сумма: _____ (_____) руб. 00 коп.

3.3.2. Срок условного депонирования денежных средств: до «31» декабря 2021 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта строительства (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 4 квартал 2021 года).

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного из объектов долевого строительства, входящих в состав Объекта строительства.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Приволжском филиале ПАО «ПРОМСВЯЗЬБАНК» г. Н. Новгород, р/с 40702810903000047163.

3.4. Об изменении своих банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно письменно уведомить Участника долевого строительства. Изменения иных реквизитов Застройщика публикуются на его официальном сайте «<http://строй-тех-монтаж.рф>» и/или на сайте ЕИСЖС «наш.дом.рф» в сети Интернет и считаются надлежащим уведомлением Участника долевого строительства о внесенных изменениях с момента такой публикации.

3.5. Цена Договора, уплаченная Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных при рассрочке оплаты Цены Договора и п. 3.9. настоящего Договора.

3.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа в оплату Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.7. Нарушение Участником долевого строительства срока оплаты Цены Договора является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 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».

3.8. Факт исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора подтверждается соответствующими документами, выдаваемыми Уполномоченным банком или Застройщиком.

3.9. В случае, если по результатам кадастровых работ по Объекту долевого строительства, его фактическая Общая приведенная площадь изменится по сравнению с его проектной приведенной площадью, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, Стороны обязуются уточнить Цену Договора в зависимости от наступления нижеизложенных условий.

Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится, Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней возвращает Участнику долевого строительства часть денежных средств в соответствии с п. 4.3.7. настоящего Договора.

Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится, Участник долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней, но не позднее получения Объекта долевого строительства, производит дополнительное перечисление денежных средств в соответствии с п. 4.3.7. настоящего Договора. Невыплата Участником долевого строительства предусмотренных денежных средств дает право Застройщику приостановить исполнение своих обязательств по настоящему Договору, включая передачу Объекта долевого строительства.

Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения Цены Договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 ГК РФ.

3.10. Доплата либо возврат денежных средств осуществляется на основании подписываемого между сторонами акта об окончании взаиморасчетов (соглашения об изменении Цены Договора), подлежащего

государственной регистрации, о необходимости подписания которого Застройщик уведомляет Участника долевого строительства. По такому акту об окончании взаиморасчетов Цена Договора подлежит изменению пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. настоящего Договора.

3.11. Фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства определяется с учетом данных о фактической площади балконов и/или лоджий с учетом понижающих коэффициентов.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязан:

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

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее трех месяцев, со дня наступления Срока строительства, при условии выполнения последним своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям п. 6.1. Договора.

4.1.4. Предоставить по требованию Участника долевого строительства информацию в соответствии с действующим законодательством: о себе, об Объекте строительства и о ходе его создания, о состоянии расчетов по настоящему договору. При этом, указанные документы предоставляются для ознакомления Участнику долевого строительства в месте нахождения Застройщика в рабочее время в присутствии представителя Застройщика. В установленных законом случаях Застройщик представляет документы в форме надлежащим образом заверенных копий.

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

4.1.6. В случае, если создание Объекта строительства не может быть завершено в предусмотренный п. 1.7 настоящего договора срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в настоящий договор, касающихся указанного в пункте 1.7., 3.3.2. настоящего договора срока, с текстом дополнительного соглашения.

4.1.6.1. При отсутствии возражений против внесения изменений в настоящий договор, касающихся указанного в пункте 1.7., 3.3.2. срока, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих 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.

4.1.6.2. При наличии возражений против внесения изменений в настоящий договор, касающихся указанного в пункте 1.7., 3.3.2. срока, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика предложения направляет в адрес Застройщика в письменной форме мотивированный отказ от подписания направленного ему дополнительного соглашения. Отказом Участника долевого строительства от заключения направленного Застройщиком дополнительного соглашения признается также неполучение Застройщиком письменного мотивированного отказа Участника долевого строительства по истечению 15 (Пятнадцати) дней с даты направления Застройщиком соответствующего предложения.

4.1.6.3. В том случае, если Сторонами не будет достигнуто соглашение об изменении настоящего договора в части изменения срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства, настоящий договор может быть изменен или расторгнут в судебном порядке в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. В любое время до получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию вносить изменения в разрешение на строительство в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

4.2.3. Вносить изменения в нумерацию квартир и проектно-сметную документацию, в том числе, но, не ограничиваясь: изменения в состав и размер мест общего пользования Объекта строительства, заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по Объект строительства в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать установленным требованиям, подтверждением чего будет являться разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Стороны соглашаются, что использование эквивалентных материалов не является недостатком,

приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования и не является нарушением условий Договора.

4.2.4. Не передавать Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по оплате, предусмотренных настоящим договором. При этом Застройщик не будет считаться просрочившим передачу Объекта долевого строительства, если Объект долевого строительства будет передан в силу вышеуказанных обстоятельств позднее срока, указанного в п. 1.7. настоящего договора.

4.2.5. По своему усмотрению в целях ознакомления Участника долевого строительства с информацией и документами, связанными со строительством Объекта строительства, но не являющимися обязательными для раскрытия в соответствии с Законом № 214-ФЗ и иными нормативными правовыми актами, размещать их в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <http://строй-тех-монтаж.рф>.

4.2.6. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Своевременно уплатить Цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.3.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора. В минимально разумный срок со дня подписания акта о передаче Объекта долевого строительства подать соответствующее заявление и передать необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Аналогичная обязанность возникает у Участника долевого строительства и при необоснованном отказе или уклонении от приема Объекта долевого строительства с даты одностороннего подписания акта Застройщиком.

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

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

4.3.5. За свой счет и своими силами осуществить государственную регистрацию настоящего Договора, возможных дополнительных соглашений к нему и права собственности на Объект долевого строительства.

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

4.3.7. В соответствии с п. 3.10. настоящего Договора, подписать с Застройщиком акт (соглашение) об уточнении взаиморасчетов по Договору в течение 5 (Пяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.3.8. По окончании строительства безвозмездно принять в общую долевую собственность земельные участки с кадастровыми номерами 59:01:4416015:34, 59:01:4416015:35 расположенные по адресу: г. Пермь, ул. Космонавта Леонова, 45, для чего оформить соответствующие документы.

4.3.9. Соблюдать Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.3.10. При заключении Договора, дополнительного соглашения предоставить Застройщику следующие документы для ознакомления:

- юридические лица: Свидетельство о государственной регистрации или лист записи ЕГРЮЛ о создании, 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 (генерального директора, директора и т.п.) и печатью юридического лица);

- физические лица: паспорт гражданина РФ для лиц старше 14-ти лет; свидетельство о рождении для лиц младше 14-ти лет; свидетельство о браке для лиц, состоящих в браке; свидетельство о постановке на налоговый учет (ИНН); свидетельство СНИЛС.

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

4.3.11. Самостоятельно, без специального уведомления/извещения со стороны Застройщика регулярно знакомиться с документами и информацией, связанными со строительством Объекта строительства, размещаемыми Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайтах по адресам наш.дом.рф и строй-тех-монтаж.рф

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий Договора указанных в п. 6.1. Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, согласованный Сторонами, с учетом характера выявленных недостатков и периода времени, требующегося для их устранения, либо соразмерного уменьшения Цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.4.1.1. В течение установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором гарантийных сроков вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

- Объект долевого строительства построен (создан) с отступлением от условий настоящего Договора;
- качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;
- Объект долевого строительства построен (создан) с иными существенными недостатками, которые делают его непригодным для использования, по предусмотренному настоящим Договором назначению.

4.4.1.2. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.4.1.1. требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично или его представителем. В случае подписания заявления представителем, к заявлению обязательно прилагается копия доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия представителя, заверенная в установленном порядке;
- предъявляется Застройщику в письменном виде и направлено посредством организации почтовой связи заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщика;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- к заявлению об устранении недостатков (дефектов) приборов учета горячей или холодной воды, прибора учета электрической энергии, Участником долевого строительства обязательно прилагается справка из управляющей компании, на обслуживании которой находится многоквартирный дом, подтверждающая, что прибор учета не поврежден в результате действий Участника долевого строительства или третьих лиц;
- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок для устранения недостатков, составляющий не менее 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком.

При несоблюдении указанных выше условий, Требование Участника долевого строительства считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

4.4.1.3. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 4.4.1.2. настоящего Договора, Застройщик вправе не исполнять указанные гарантийные обязательства в порядке, предусмотренном п. 7 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.4.2. Предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный сторонами в соответствии с п. 4.4.1.2, п. 6.2. Договора. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.4.3. Досрочно уплатить Цену Договора.

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

4.4.5. Передать (уступить) права на Объект долевого строительства третьим лицам в установленном законом порядке только после исполнения своих обязательств по внесению платежей. Также допускается

перевод долга на нового участника долевого строительства с согласия Застройщика в порядке ч. 2 ст. 382 ГК РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

При этом Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав в течение тридцати дней со дня государственной регистрации, с приложением копии договора цессии.

4.4.6. Пользоваться Объектом долевого строительства со дня подписания передаточного акта.

4.5. Настоящим Участник долевого строительства выражает своё согласие на осуществление межевания указанных в п. 1.1. Договора земельных участков, на их объединение, на перераспределение, на снятие с кадастрового учета и на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки.

5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту, подписываемому Сторонами или их представителями, действующими на основании доверенности. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства.

5.2. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления Срока передачи Объекта долевого строительства письменно уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства, получении в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства, и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Застройщик предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных законодательством. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В случае возврата заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником долевого строительства от его получения (его неполучения) или в связи с отсутствием Участника долевого строительства в месте проживания, указанном в настоящем договоре, обязательство Застройщика, предусмотренное настоящим пунктом, считается исполненным со дня возвращения заказного письма отправителю.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и в течение 5 (Пяти) дней со дня получения уведомления Застройщика подписать передаточный акт или направить Застройщику мотивированный письменный отказ от принятия Объекта долевого строительства. В случае не предоставления Застройщику подписанного акта или мотивированного письменного отказа от подписания в указанный срок Объект долевого строительства считается принятым без замечаний.

5.3. При этом, Стороны учитывают тот факт, что в соответствии с ч. 1 ст. 55 ГрК РФ получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта строительства, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта строительства, указанного в п. 6.2. настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства.

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 5.2. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи.

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

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

5.5. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проекта (не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку и/или перенос инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи, санитарно-технического, электрического или другого оборудования; не производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.).

В случае осуществления работ, предполагающих перепланировку, переустройство или переоборудование Объекта долевого строительства по инициативе Участника долевого строительства, последний обязан в соответствии со ст. 25-28 Жилищного кодекса РФ произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах и осуществить работы за свой счет и своими силами после государственной регистрации права собственности. Последствия самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого помещения также установлены ст. 29 ЖК РФ.

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

Доля Участника долевого строительства в общем имуществе пропорциональна Общей площади Объекта долевого строительства.

При этом, наличие замечаний Участника долевого строительства к общему имуществу многоквартирного дома не является препятствием к принятию Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписанию сторонами передаточного акта.

5.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

6. Гарантийный срок

6.1. Застройщик обязан передать Участнику(ам) долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство

обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов. К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство, и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта строительства в эксплуатацию. На момент выдачи разрешения на строительство перечень обязательных требований установлен Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521 (далее – обязательные требования). Положения ГОСТ, СНиП, СП и иных нормативно-технических документов, носящие рекомендательный характер и/или не включенные в указанный перечень, том числе СНиП 3.04.01-87, СП 71.13330.2011 «Изоляционные и отделочные покрытия» и иные документы в области стандартизации, применяемые на добровольной основе, применению не подлежат и не являются обязательными требованиями.

6.2. 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 Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта строительства и Объекта долевого строительства соответствует сроку, указанному в паспорте завода-изготовителя и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на приборы учета, установочные изделия и оборудование не может превышать гарантийный срок, установленный заводом-изготовителем данного оборудования, указанный в паспорте изделия.

Гарантийный срок на все отделочные работы и материалы, использованные для отделки мест общего пользования и Объекта долевого строительства, составляет один год.

Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение этих сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи (скрытые недостатки), должны быть устранены Застройщиком при наличии безусловной вины самостоятельно или с привлечением третьих лиц в разумный срок, согласованный Сторонами, с учетом характера выявленных недостатков и периода времени, требующегося для их устранения, на основании соответствующего двустороннего акта или иного документа, описывающего заявленные Участником долевого строительства недостатки (дефекты).

6.3. Свидетельством исполнения всех обязательств Застройщика, связанных с созданием Объекта строительства, Объекта долевого строительства, качества выполненных работ, соответствия проекту и СНиП, иным обязательным требованиям является издание распорядительного правового акта органа исполнительной власти (Департамента градостроительства и архитектуры администрации города Перми) о вводе Объекта строительства в эксплуатацию.

6.4. 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, эксплуатирующей Объект строительства организацией, 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, при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдении требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности.

6.5. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и

достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.6. Соблюдение участником долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, указанных в инструкции по эксплуатации, является обязательным (но недостаточным) условием для признания обоснованными его возможных претензий к Застройщику по предоставленным им гарантиям качества.

6.7. В течение 7 (Семи) рабочих дней после получения требования, указанного в п. 4.4.1.2, Застройщик формирует комиссию для обследования объекта долевого строительства и определения обоснованности требований участника долевого строительства и назначает дату и время осмотра.

Комиссия формируется из представителей Застройщика, а также представителей подрядных организаций, осуществлявших отделочные, инженерные и прочие работы на объекте долевого строительства.

О дате и времени осмотра Застройщик уведомляет участника долевого строительства по указанному в заявлении номеру телефона и/или адресу электронной почты. Осмотр объекта долевого строительства назначается исключительно в рабочие дни с 09 ч. 00 мин. до 16 ч. 00 мин.

При осмотре объекта долевого строительства должен присутствовать Участник долевого строительства или его представитель. В случае невозможности участия в осмотре, Участник долевого строительства незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем за три рабочих дня до назначенной даты осмотра, уведомляет об этом Застройщика. В этом случае Застройщик назначает другую дату и время осмотра, о чем уведомляет Участника долевого строительства в предусмотренном настоящим пунктом порядке.

Неявка участника долевого строительства или его представителя для осмотра, а равно не допуск комиссии на объект долевого строительства, расценивается как отказ от требований об устранении недостатков и освобождает застройщика от исполнения заявления участника долевого строительства. При этом участник долевого строительства не лишается права повторно обратиться с заявлением об устранении недостатков в предусмотренном настоящим договором порядке.

6.8. По результатам проведенного осмотра комиссией составляется акт, в котором фиксируются результаты осмотра недостатков (дефектов), на которые участник долевого строительства указывал в своем заявлении. К акту осмотра могут прилагаться фото- и/или видеоматериалы, сделанные во время проведения осмотра.

6.9. В течение десяти рабочих дней после составления акта осмотра, застройщик должен направить участнику долевого строительства письменное уведомление о результатах рассмотрения заявления об устранении недостатков.

В уведомлении застройщик сообщает участнику долевого строительства о полном или частичном признании наличия недостатков (дефектов), а также о предлагаемых сроках проведения работ по устранению недостатков (дефектов) и/или о полном или частичном отказе от удовлетворения требований участника долевого строительства с указанием причин такого отказа.

Участник долевого строительства обязан согласовать сроки выполнения работ по устранению недостатков (дефектов) в течение трех рабочих дней с момента получения указанного сообщения застройщика.

В случае согласования участником долевого строительства сроков выполнения работ, застройщик организует их выполнение. В случае несогласия участника долевого строительства с предложенными сроками выполнения работ, он должен направить застройщику встречное предложение по срокам, которое подлежит рассмотрению застройщиком в течение пяти рабочих дней со дня получения. В случае несогласия застройщика с предложенными участником долевого строительства сроками, стороны продолжают переговоры, направленные на согласование взаимно приемлемых и разумных сроков выполнения работ.

7. Ответственность сторон

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

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (стихийные бедствия; массовые гражданские беспорядки; решения (действия) государственных или местных органов власти и управления, в том числе, когда в силу вновь принятых нормативных актов (после прохождения экспертизы проектной документации) к Застройщику применяются повышенные

требования для завершения строительства Объекта строительства и ввода его в эксплуатацию, однако соблюдение таких требований Застройщиком является невозможным, в том числе по причине действия/бездействия органов государственной власти и/или местного самоуправления).

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

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

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.4. В случае самовольного занятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства (до подписания передаточного акта), установки собственных замков, дверей, препятствующих доступу Застройщика на Объект строительства, Застройщик не несет ответственности за любые, обнаруженные Участником долевого строительства дефекты и недостатки Объекта долевого строительства, и предъявляет Участнику долевого строительства все убытки и расходы, возникшие в связи с занятием Участником долевого строительства Объекта долевого строительства самовольно.

7.5. Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства в случаях, если Участником долевого строительства были допущены неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором (в т. ч. п. 3.2, 5.4, 7.4).

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

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, неурегулированные в досудебном (претензионном) порядке, разрешаются судом в соответствии с законодательством РФ.

9. Срок действия Договора

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

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

10. Изменение и расторжение Договора

10.1. Изменение и расторжение Договора возможны по соглашению Сторон. При расторжении настоящего договора по соглашению сторон по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии оснований для расторжения договора, предусмотренных ст. 9 Закона 214-ФЗ, участник долевого строительства компенсирует Застройщику фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по договору (в том числе за оплату государственной пошлины, комиссии банков, оплаченные Застройщиком за возврат денежных средств, уплата обязательных отчислений (взносов) в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства и иные расходы, понесенные Застройщиком в связи с исполнением настоящего договора).

10.2. Дополнительное соглашение Сторон об изменении или расторжении Договора считается заключенным после его подписания Сторонами и государственной регистрации в установленном законом порядке. Исключением из правила, указанного в настоящем пункте, являются изменения в сведения, которые вносятся Застройщиком в одностороннем порядке без оформления дополнительных соглашений к настоящему договору и оформляются путем внесения изменений в проектную декларацию в соответствии

с действующим законодательством.

10.3. Изменение и расторжение Договора путем одностороннего отказа от исполнения Договора или по решению суда осуществляется в случаях и на основаниях, предусмотренных законом.

10.4. В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям Застройщик обязан произвести возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по настоящему договору, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

10.7. Подписанное сторонами дополнительное соглашение об изменении или расторжении Договора считается заключенным:

- после государственной регистрации в установленном законом порядке – при расторжении Договора или если внесение изменений связано с изменением существенных условий Договора (часть 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ);

- с даты подписания – в случаях изменения иных условий, не являющихся существенными, но значительно влияющих на исполнение сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

В остальных случаях изменения, в том числе по требованию уполномоченных контрольно-надзорных органов, вносятся Застройщиком в одностороннем порядке и не требуют заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору. Если законодательством предусмотрено обязательное размещение соответствующих изменений в ЕИСЖС и внесение таких изменений в проектную декларацию, Застройщик размещает информацию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте по адресу наш.дом.рф

Если законодательством не предусмотрено обязательное размещение соответствующей информации в ЕИСЖС и внесение изменений в проектную декларацию, Застройщик уведомляет участников долевого строительства об изменениях посредством сайта в сети Интернет на сайте строй-тех-монтаж.рф.

11. Заключительные положения

11.1. 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.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 5 рабочих дней) извещать друг друга. Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 5.2, 10.3. настоящего Договора, считается надлежащим в случае его публикации в т. ч. в средствах массовой информации и (или) размещения на сайтах в сети Интернет «<http://строй-тех-монтаж.рф>» и/или ЕИСЖС «наш.дом.рф», либо направлено по адресу электронной почты Участника долевого строительства.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора, и подлежат государственной регистрации.

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

11.5. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.6. Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися создания Объекта строительства, существующими на день подписания настоящего Договора, в том числе проектной декларацией, поэтажным планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, проектной документацией по Объекту строительства и Объекту долевого строительства, и иными документами, разрешенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику долевого строительства содержание указанных документов понятно. Также, Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование).

11.7. Участник долевого строительства подтверждает, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, а также заявляет об отсутствии обстоятельств, вынуждающих его совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

11.8. Обязательства Застройщика по настоящему договору являются встречными по отношению к

обязательствам Участника долевого строительства.

11.9. В рамках настоящего Договора Участник долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» дает Застройщику свое согласие на обработку его персональных данных, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес регистрации по месту жительства, адрес фактического проживания, номер телефона, адрес электронной почты, паспортные данные, ИНН, СНИЛС. Обработка персональных данных совершается с использованием средств автоматизации или без использования таких средств, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. **Обработка персональных данных необходима для исполнения настоящего Договора**, допускается использование адреса электронной почты и/или номера телефона для рекламно-информационной рассылки. Срок действия настоящего согласия на обработку персональных данных – до даты получения Застройщиком письменного отзыва настоящего согласия.

11.10. Договор составлен на 15 (Пятнадцати) страницах в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один – для Участника долевого строительства, один – для регистрирующего органа.

12. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Стройтехмонтаж» (ООО СЗ «СТМ»). ИНН 5904032855, КПП 590201001, ОГРН 1025900894425. Адрес (место нахождения): 614000, г. Пермь, ул. Ленина, 58, офис № 401/1. Почтовый адрес: 614000, г. Пермь, ул. Ленина, 58, оф. 401.

Директор ООО СЗ «СТМ»

А. Ю. Польшгалов

Участник долевого строительства:

Фамилия Имя Отчество

дата рождения

место рождения

паспорт серия -- № --

выдан --

Адрес регистрации: --

Адрес фактического проживания: --

Контактный № телефона --

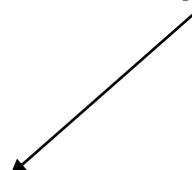
(Ф. И. О., подпись)

Приложение № 1
к договору № Л-45-__ участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-
пристроенными помещениями по ул. Космонавта Леонова,
45 в Индустриальном районе г. Перми от __.__.2019г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

(Этаж № __)

Квартира №000



Застройщик

Участник долевого строительства

М.П.

Приложение № 2
к договору № Л-45-__ участия в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенно-
пристроенными помещениями по ул. Космонавта Леонова, 45
в Индустриальном районе г. Перми от __.__.2019г.

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

- 1.1. Передача Объекта долевого участия Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется в следующем виде*:
- 1) Пол в жилых комнатах, коридорах, кухнях – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, отделка – линолеум или ламинат;
Пол в санузлах, ванных комнатах - стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, отделка – керамическая плитка;
 - 2) Отделка стен и перегородок в жилых комнатах, коридорах, кухнях – бумажные обои;
Отделка стен в санузлах и ванных комнатах – комбинированная (покраска/керамическая плитка);
 - 3) Отделка потолка в жилых комнатах, коридорах, кухнях – натяжной потолок;
Отделка потолка в санузлах и ванных комнатах – покраска;
 - 4) Оконные блоки – ПВХ профиль, стеклопакеты, отделка откосов – сэндвич панели;
 - 5) Входная дверь в квартиру – металлическая, предусмотрены межкомнатные дверные блоки, дверные блоки в санузлах и ванных комнатах;
 - 6) Квартиры оборудованы инженерными системами (монтаж в объеме проекта):
 - холодное и горячее водоснабжение - стояки, внутренняя разводка, приборы учета холодного и горячего водоснабжения, полотенцесушитель, смесители;
 - канализация в кухнях, санузлах, ванных комнатах – стояки, внутренняя разводка, установлено сантехоборудование;
 - отопление – внутренняя разводка, приборы отопления панельные радиаторы, приборы учета тепла;
 - электрооборудование квартир – внутренняя разводка освещения и силового оборудования, квартирные щиты со счетчиками и автоматами защиты, техническая возможность подключения электрической плиты, розетки, приборы освещения проектом не предусмотрены;
 - радификация – установка в кухнях радиорозеток;
 - система автоматической пожарной сигнализации - установка в помещении квартиры пожарных извещателей;
 - 7) Лоджии и/или балконы – остекление и отделка стен в соответствии с фасадным решением, пол монолитная плита, без устройства стяжки.
- 1.2. Работы, не предусмотренные проектом, по доведению Объекта долевого строительства по полной готовности (например, установка светильников, встроенной мебели, кухонного гарнитура, бытовой техники) осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно.

Застройщик

Участник долевого строительства

М.П.

**В процессе строительства Застройщиком могут быть внесены изменения в указанные решения и материалы, не требующие дополнительного согласования с Участником долевого строительства, не ухудшающие качество Объекта долевого строительства, а также обеспечивающие соблюдение установленных настоящим Договором требований к качеству Объекта долевого строительства (п.6.1 Договора).*