

ДОГОВОР № _____

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Свердловский район, ул. Чернышевского, 22

г. Пермь

"__" _____ 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Эталон сити», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о следующем.

1. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства.

1. Право Застройщика на привлечение денежных средств участников долевого строительства подтверждается:

1.1. Разрешением на строительство №59-RU90303000-85-2019 от 28.05.2019 г., выданным Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Перми;

1.2. Проектной декларацией с учетом изменений к ней, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства;

1.3. Заключением Инспекции государственного строительного надзора Пермского края о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства № 56-01-11.2.1/220 от 09 июля 2019 г.

2. Предмет договора. Общие положения.

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, указанный в п. 2.2. Договора, в порядке, установленном Договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Цену договора в размере и на условиях, обусловленных Договором, и принять объект долевого строительства от Застройщика при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

Объект и Помещение создаются на основании и в соответствии с проектной и рабочей документацией.

2.2. Настоящий договор заключается на долевое строительство следующего Объекта: **Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями и автостоянкой, расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Чернышевского, 22 (далее по тексту – «Объект»).**

2.3. Срок завершения строительства (создания) Объекта – **4-ый квартал 2021 года**. Способ привлечения денежных средств - **размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу**, открытых в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном законодательством о долевом строительстве.

2.4. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства объект долевого строительства представляет собой:

Нежилое помещение - офис № ____, расположенный на 1 (первом) этаже Объекта, общей проектной приведенной площадью ____ (_____) метров квадратных (далее и ранее по тексту – «Общая проектная площадь»).

План Помещения указан в Приложении № 1 к Договору. План расположения Помещения на указанном в предыдущем абзаце настоящего пункта договора этаже Объекта указан в Приложении №1а к Договору (выделено темной штриховкой или цветом).

2.5. Качество Помещения должно соответствовать требованиям, установленным разделом 6 Договора.

2.6. Помещение передается Участнику долевого строительства с отделкой (видом отделки) в соответствии с Приложением № 3 к Договору.

2.7. До подписания Договора Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства многоквартирного дома, в том числе с проектной декларацией и документацией, планом Помещения и поэтажным планом, разрешением на

строительство, документами о праве на земельный участок. Участнику понятно содержание указанных документов.

2.8. Участнику долевого строительства разъяснено и понятно, что:

- 47 кладовых, расположенных в подвале и 1 этаже Объекта, представляют собою отдельные объекты долевого строительства, приобретаемые возмездно на основании отдельных договоров участия в долевом строительстве;

- 57 машино-мест, расположенных на 1 этаже Объекта и учтенных при расчете обеспеченности Объекта машино-местами, представляют собою отдельные объекты долевого строительства, приобретаемые возмездно на основании отдельных договоров участия в долевом строительстве.

Указанные в настоящем пункте кладовые и машино-места не являются и не будут являться общим имуществом Объекта (многоквартирного жилого дома).

3. Цена договора.

3.1. Все платежи и расчеты по Договору осуществляются в рублях РФ.

Расходы по безналичным переводам несет лицо, их совершающее.

3.2. Общая стоимость Помещения составляет _____ (**рублей** ___ **копеек**) - (далее и ранее по тексту – «Цена Помещения» или «Цена договора»).

3.3. Участник долевого строительства осуществляет платежи по Договору путем внесения денежных средств 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 Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

3.3.1. Эскроу-агент: АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»; сокращенное фирменное наименование: АО «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971, ОГРН 1027700067328, адрес места нахождения и лицензия на момент заключения Договора: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27; генеральная лицензия Банка России № 1326; адрес электронной почты: perm@alfabank.ru, тел.: (342) 220-68-68 (далее также – «Эскроу-агент»).

Депонент: Участник долевого строительства; Бенефициар: ООО СЗ «Эталон сити» (Застройщик).

Депонируемая сумма: согласно Приложению № 2 к Договору в действующей редакции.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы определен Сторонами в п.3.4. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до «30» июня 2022 г. включительно, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта.

Реквизиты Депонента для перечисления денежных средств Эскроу-агентом со специального счета эскроу: банк получателя - _____.

Эскроу-агент, Участник долевого строительства (Депонент) и Застройщик (Бенефициар) заключают трехсторонний договор счета эскроу. Остальные условия, связанные со счетом эскроу и не указанные в данном трехстороннем договоре, регулируются настоящим договором и Правилами открытия и обслуживания счета эскроу для расчетов по договору участия в долевом строительстве, утвержденными Эскроу-агентом и размещенными на его сайте в сети Интернет www.alfabank.ru.

3.4. Сроки уплаты Цены договора определены в Приложении № 2 к Договору.

Участник долевого строительства имеет право досрочно внести денежные средства на специальный счет эскроу по заключенному Договору после государственной регистрации Договора.

3.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на специальный счет эскроу.

3.6. Случаи и условия изменения Цены Договора.

В случае, если окончательная площадь Помещения (включая площади балконов, лоджий, террас, веранд, кладовок и тому подобное), определяемая согласно данным технического паспорта или технического плана на дом (на Объект), выданного Застройщику организацией технической инвентаризации или кадастровым инженером (далее по тексту «окончательная площадь Помещения») будет отличаться от Общей проектной площади, Стороны уточняют Цену договора в следующем порядке.

3.6.1. Если окончательная площадь Помещения окажется менее Общей проектной площади Помещения, Застройщик вправе получить в счет уплаты Цены договора часть депонируемой суммы, соответствующей окончательной площади Помещения. Разница между первоначальной Ценой договора и указанной частью депонируемой суммы рассчитывается по формуле:

$$\left\{ \frac{\text{Общая проектная площадь Помещения} - \text{окончательная площадь Помещения}}{\text{Общая проектная площадь Помещения}} \right\} \times \left\{ \frac{\text{Цена Помещения на момент заключения Договора}}{\text{площадь Помещения}} \right\}$$

3.6.2. Если окончательная площадь Помещения окажется больше Общей проектной площади Помещения, Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) календарных дней со дня

направления соответствующего уведомления Застройщиком осуществить на специальный счет эскроу доплату за Помещение, рассчитанную по формуле:

$$\left\{ \frac{\text{окончательная площадь Помещения}}{\text{Общая проектная площадь Помещения}} \right\} \times \left\{ \frac{\text{Цена Помещения на момент заключения Договора}}{\text{Общая проектная площадь Помещения}} \right\}$$

В случае, если окончательная площадь Помещения окажется меньше Общей проектной площади Помещения в связи с математическим округлением окончательной площади до одного десятичного знака при проведении кадастровых работ, Застройщик вправе определить точную окончательную площадь с сотыми долями на основании справки кадастрового инженера (иного соответствующего лица), проводившего данные кадастровые работы.

3.6.3. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в настоящем пункте 3.6. Договора, Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражается в сообщении, предусмотренном пунктом 5.3. Договора (уведомление о необходимости принять Помещение), а затем и в передаточном акте; заключение дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены договора в этом случае не требуется.

3.6.4. До момента совершения Участником долевого строительства доплаты за Помещение Застройщик вправе приостановить передачу Помещения. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства.

3.6.5. В случае закрытия счета эскроу в связи с истечением срока условного депонирования или осуществления расчетов между Эскроу-агентом и Бенефициаром (прекращения договора счета эскроу) расчеты в связи с уменьшением/увеличением окончательной площади Помещения осуществляются между Застройщиком и Участником долевого строительства.

При этом:

- в случае, если окончательная площадь Помещения окажется менее Общей проектной площади Помещения, и эскроу-агент не вернет Участнику долевого строительства денежные средства до закрытия счета эскроу, Застройщик обязуется в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня (в зависимости от того, что наступит позже) закрытия счета эскроу и получения от Участника долевого строительства реквизитов для безналичной выплаты денежных средств, содержащих в том числе ИНН Участника долевого строительства, осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства.

- в случае, если окончательная площадь Помещения окажется больше Общей проектной площади Помещения, Участник долевого строительства обязуется в течение 7 (Семи) календарных дней со дня направления соответствующего уведомления Застройщиком (п. 5.3. Договора) осуществить доплату за Помещение.

3.6.6. В случае, если в результате неисполнения/ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору, в том числе по доплате денежных средств в связи с увеличением площади Помещения, Застройщик приостановил передачу Помещения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с владением Помещением в период с момента, когда Помещение было бы передано Участнику долевого строительства Застройщиком в случае надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств и до момента, когда Помещение было передано Участнику долевого строительства по передаточному акту.

Застройщик вправе потребовать возмещения данных расходов от Участника долевого строительства до передачи Помещения и до момента такого возмещения приостановить передачу Помещения. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства.

3.6.7. Изменение общей площади и (или) общего объема и (или) назначения общего имущества многоквартирного жилого дома (Объекта) не является основанием для изменения Цены Договора и осуществления каких-либо перерасчетов.

4. Обязательства сторон.

4.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

4.1.1. При условии своевременного внесения денежных средств Участником долевого строительства осуществить строительство (создание) Объекта, в том числе обеспечить выполнение всех работ по строительству Объекта в полном объеме и по благоустройству территории домовладения, включая работы, предусмотренные утвержденной в установленном порядке проектно-сметной документацией, действующими строительными нормами и правилами, а также иными нормативными актами Российской Федерации, а также иные работы, не упомянутые в этих

документах, но необходимые для строительства Объекта и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

4.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию и передать Помещение Участнику долевого строительства.

4.1.3. Участник долевого строительства (Депонент) и Застройщик (Бенефициар) обязуются после государственной регистрации Договора, в течение пяти рабочих дней с момента, когда экземпляры Договора с отметкой о государственной регистрации поступили в МФЦ для выдачи сторонам, совместно обратиться к Эскроу-агенту для заключения трехстороннего договора счета эскроу для расчетов по настоящему договору.

4.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

4.2.1. Уплатить стоимость Помещения (Цену договора) в порядке и сроки, определяемые Договором, на счет эскроу, открытый в Эскроу-агенте, а в случаях, предусмотренных п. 3.6.5. Договора - на расчетный счет Застройщика.

Участник долевого строительства обязуется не позднее пяти рабочих дней с момента государственной регистрации Договора оформить у Эскроу-агента заявление на открытие счета эскроу, а также предоставить Эскроу-агенту документы, необходимые для открытия данного счета в соответствии с требованиями, установленными Эскроу-агентом.

4.2.2. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять от Застройщика Помещение по передаточному акту.

4.2.3. Своевременно в письменной форме уведомлять Застройщика об изменении адреса и других данных, способных повлиять на исполнение Сторонами обязательств по Договору.

4.2.4. До момента передачи Застройщиком Помещения Участнику долевого строительства по передаточному акту не производить какие-либо работы в Помещении, в том числе отделочные, по перепланировке Помещения, демонтажу оборудования Помещения, Объекта и т.п.

После принятия Участником долевого строительства Помещения по передаточному акту Участник долевого строительства обязуется в течение гарантийного срока на Помещение не производить перепланировочных работ, перестроек Помещения, не устанавливать дополнительных перегородок, решеток, не перестраивать (не перекладывать) инженерные коммуникации Помещения, Объекта, не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных условий Помещения и конструкций Объекта в целом без согласования соответствующих службами и компетентными органами. В случае нарушения положений, предусмотренных настоящим пунктом договора, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

Участнику долевого строительства запрещается вне Помещения осуществлять установку кондиционеров в местах, кроме предусмотренных для этих целей проектной документацией на Объект.

4.2.5. С момента подписания передаточного акта Помещения (с иного момента, когда Помещение считается переданным Участнику долевого строительства) нести бремя его содержания, а также все расходы, связанные с его содержанием и эксплуатацией (расходы по оплате жилищно-коммунальных и эксплуатационных услуг, содержанию и обслуживанию Помещения и Объекта и т.п.).

4.2.6. 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 18-ти лет, свидетельство о браке для лиц, состоящих в браке.

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

4.2.7. Участник долевого строительства обязан в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора (дата, указанная в правом верхнем углу на первой странице Договора) обратиться для государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий государственную

регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставив при этом все необходимые документы, в том числе, если Участник долевого строительства - физическое лицо состоит в браке: нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение настоящего договора либо оригинал брачного договора, свидетельствующий о том, что Участнику долевого строительства не требуется получать согласие супруга на заключение Договора.

4.2.8. Все обязанности (обязательства) Участника долевого строительства, возникающие из Договора и в связи с его заключением, являются для лиц, выступающих на стороне Участника долевого строительства, солидарными.

5. Порядок передачи Помещения и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение, уступка прав по Договору.

5.1. Застройщик обязуется передать Помещение Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента окончания срока завершения строительства Объекта, установленного Договором, но не ранее получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Помещения Участнику долевого строительства при условии получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

5.2. В случае, если финансовые обязательства Участника долевого строительства по Договору исполнены не в полной мере, Застройщик вправе не передавать Помещение до момента полного исполнения данных финансовых обязательств, включая уплату неустоек (пеней, штрафов), возмещение расходов и т.п. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства.

5.3. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Помещения обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Помещения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Данное сообщение должно быть направлено по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.4. Участник долевого строительства с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Помещения к передаче (с момента, когда такое сообщение в соответствии с Договором считается полученным) обязан:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней (если иной срок не указан в сообщении) приступить к принятию Помещения;

- в течение 21 (двадцати одного) дня (если иной срок не указан в сообщении) принять Помещение либо предоставить письменный обоснованный отказ в его принятии (при наличии условий согласно пункту 5.5. Договора).

5.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Помещения до момента устранения недостатков только в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведшими к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства (пункт 6.2. Договора).

Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять Помещение от Застройщика по акту приема-передачи, однако вправе при этом потребовать указания в акте приема-передачи на то, что Помещение принимается с недостатками, перечисленными в дефектной ведомости.

Приемка Участником долевого строительства Помещения с недостатками (дефектами) не освобождает Застройщика от обязанности устранить данные недостатки.

Участник долевого строительства подписанием Договора подтверждает, что до момента заключения настоящего Договора ему была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией в отношении Объекта и Помещения. Участник долевого строительства осознает, что строительство Объекта и Помещения производится в соответствии с проектной и рабочей документацией и он не может отказаться от приемки Помещения в связи с тем, что ему не нравятся проектные решения или он считает их неправильными или по другим тому подобным причинам. Заключением Договора Участник долевого строительства соглашается с проектом в отношении Объекта и Помещения и, в том числе, соглашается с соответствующими проектными решениями.

5.6. В случае:

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

- если отказ в принятии Помещения обоснован имеющимися в действительности недостатками Помещения и такие недостатки являются основанием для отказа в принятии Помещения в соответствии с законодательством РФ о долевом строительстве (данные основания указаны в пункте 5.5. Договора),

- приемки Участником долевого строительства Помещения с недостатками;

- иного письменного предъявления Участником долевого строительства Застройщику недостатков Помещения, выявленных при его приемке

Застройщик обязуется устранить данные недостатки в течение 2 (двух) месяцев соответственно с момента получения отказа от приемки Помещения или с момента подписания акта приема-передачи Помещения с дефектами или с момента письменного предъявления недостатков, если иной срок не согласован сторонами. Однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий.

При этом Участник долевого строительства, принявший Помещение с недостатками, обязан обеспечить Застройщику доступ в Помещение для устранения недостатков.

Стороны договорились, что только после заявления Участником долевого строительства требования Застройщику об устранении недостатков и в случае неустранения Застройщиком недостатков в согласованный Договором срок или нарушения Застройщиком сроков устранения недостатков по Договору более чем на 20 дней Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Застройщик не считается нарушившим/просрочившим обязательство по устранению недостатков, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ в Помещение.

После уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об устранении недостатков Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Помещения и принять его, либо в случае подписания акта приема-передачи – принять результат устранения недостатков, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика об устранении недостатков, если иные сроки не указаны в уведомлении Застройщика об устранении недостатков.

5.7. Подписание передаточного акта производится в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства. Передаточный акт составляется в трех экземплярах, один экземпляр – для Застройщика, два экземпляра передаются Участнику долевого строительства (один – для Участника долевого строительства, второй – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним). В случае необходимости стороны вправе составить и подписать передаточный акт в большем количестве экземпляров.

5.8. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Помещения признаются следующие случаи:

а) неявка Участника долевого строительства на приемку Помещения в течение 20 (двадцати) дней:

- с момента, когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении;

- с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении;

б) уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о готовности Помещения, включая случаи неполучения письма по причине «истечение срока хранения»;

в) отказ от подписания передаточного акта при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 5.5. Договора.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Помещения Застройщик начиная с 21 (двадцать первого) дня с момента:

- когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (либо с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении;

- когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении;

имеет право составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения Участнику долевого строительства.

При этом со дня составления данного одностороннего акта или иного документа о передаче Помещения:

- Помещение признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству;

- риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства;

- у Участника долевого строительства возникает обязанность нести все расходы, в том числе жилищно-коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Помещения и Общего имущества Объекта.

5.9. В случае, если действия по постановке Помещения в Объекте на кадастровый учет или иные сопутствующие действия производятся Застройщиком (организацией, привлеченной Застройщиком на основании договора), все расходы Застройщика, связанные с такой постановкой Помещения в Объекте на кадастровый учет, включая изготовление технического плана, технического паспорта Помещения в Объекте, иные сопутствующие расходы, подлежат возмещению Участником долевого строительства Застройщику в течение 10-ти дней с момента ввода в эксплуатацию Объекта, но не позднее подписания акта приема-передачи Помещения. Застройщик вправе не передавать Участнику долевого строительства Помещение до момента возмещения Участником долевого строительства Застройщику расходов, предусмотренных настоящим абзацем Договора. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства не засчитывается в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства.

На момент заключения Договора обязанность и право совершить действия, необходимые для постановки Помещения в Объекте на кадастровый учет возложены законодательством на орган, выдающий акт ввода Объекта в эксплуатацию. Стороны согласовали, что пункт 5.9. Договора применяется к отношениям сторон лишь в случае соответствующего изменения законодательства.

5.10. В случае, если приостановка передачи Помещения обусловлена неправомерным поведением Участника долевого строительства и/или неисполнением (несвоевременным исполнением им) его обязательств, Участник долевого строительства обязан до передачи ему Помещения возместить Застройщику затраты на содержание Помещения за период такой приостановки (коммунальные платежи, плата за содержание Помещения и тому подобные платежи).

5.11. Право собственности на Помещение оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет.

Право собственности на Помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

Доля Участника долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество в Объекте определяется согласно жилищному законодательству РФ.

5.12. Участник долевого строительства имеет право без согласия Застройщика уступить свои права по Договору только после уплаты им Цены договора в полном объеме и только до момента ввода Объекта в эксплуатацию.

До момента полной уплаты Цены договора Участником долевого строительства, а также с момента ввода Объекта в эксплуатацию, уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика. При уступке прав по Договору без согласия Застройщика, если такое согласие требовалось, Застройщик вправе не передавать объект долевого строительства лицу, которому права уступлены без согласия Застройщика.

5.13. При уступке прав по Договору лицо, уступающее права, обязано передать лицу, которому права уступаются, оригинал Договора и справки о полном исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору (если такая справка была выдана). В случае, если Застройщик уже направил или вручил лицу, уступающему права по Договору, уведомление о завершении строительства Объекта и о готовности Помещения к передаче (пункт 5.3. Договора), лицо, уступающее права по Договору, обязано передать лицу, которому права уступаются, и данное уведомление.

5.14. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

Уведомление Застройщика о произведенной уступке прав по Договору производится по правилам Гражданского кодекса РФ (глава 24) в течение 2-х рабочих дней с момента заключения (регистрации) договора (соглашения) о такой уступке с приложением копии данного договора (с отметкой о государственной регистрации), заверенной Участником долевого строительства.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантийные обязательства.

6.1. Стороны согласовали следующие условия о качестве объекта долевого строительства в отношении его площади:

6.1.1. Отклонение в площади отдельных частей Помещения, которое не повлекло отклонение от общей проектной площади Помещения при сложении площадей данных частей, соответствует требованиям к качеству объекта долевого строительства, согласованное сторонами.

6.1.2. Участник долевого строительства понимает и осознает, что в связи с технологическими особенностями создания объекта долевого строительства и расчетным способом определения его будущей площади на стадии подписания договора невозможно точно определить его конечную площадь. Отклонение площади Помещения по результатам обмеров, выполненных при проведении кадастровых работ по изготовлению технического плана на Объект, от общей проектной площади Помещения в ту или иную сторону, не превышающее 5% (пяти процентов), соответствует требованиям к качеству объекта долевого строительства, согласованным сторонами.

6.1.3. Какое-либо изменение площади и (или) объема и (или) назначения общего имущества многоквартирного жилого дома (Объекта) не является отклонением от требований к качеству объекта долевого строительства, если только иное прямо не предусмотрено законодательством.

6.1.4. Указанные в пунктах 6.1.1. - 6.1.3. Договора отклонения не признаются сторонами изменением условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

6.2. Стороны согласовали следующие иные условия о качестве объекта долевого строительства. Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать проектной документации, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта разрешения на строительство обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов. К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на момент прохождения первоначальной экспертизы проектной документации и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта в эксплуатацию (утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. N 1521 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 29.09.2015 N 1033, от 07.12.2016 N 1307).

В части, не урегулированной обязательными требованиями, указанными в настоящем пункте Договора, все работы, включая материалы, выполняются Застройщиком и принимаются Участником долевого строительства (иным владельцем объекта долевого строительства) в соответствии со следующими требованиями к качеству объекта долевого строительства: Стороны установили следующие отклонения отделки объекта долевого строительства:

а) в отношении полов, стен, потолков допускается отклонение поверхности от плоскости (неровности) 5 мм на 1 м высоты (длины), но не более 30 мм на всю высоту или длину помещения Объекта участия в долевом строительстве;

б) в отношении полов, стен и потолков допускается наличие не более 3-х неровностей плавного очертания глубиной или высотой до 10 мм включительно на каждой из поверхностей в каждом помещении Объекта участия в долевом строительстве;

в) в отношении окон: разность длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов с учетом схем открывания, массы открывающихся элементов, расчетных эксплуатационных, в том числе и ветровых, нагрузок не должна превышать 3 мм при наибольшей длине стороны створки до 1400мм и 9 мм – до 2100мм. Отклонения от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не должны превышать 2мм на 1м длины на любом участке.

В отношении, указанных выше отклонений отделки, строительные правила (СП) и другие нормы, не являющиеся обязательными к применению, не применяются.

Иные нормы, утвержденные не государственными органами власти, не подлежат применению при определении соответствия объекта долевого строительства установленным нормам качества.

Все нормы Договора, связанные с качеством и гарантиями, обязательны также для общего имущества Объекта.

6.3. Гарантийный срок для Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения и Объекта, составляет пять лет. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения и Объекта, составляет три года с момента подписания первого передаточного акта по Объекту. Гарантийный срок на ту часть

Объекта, которая находится за пределами Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет и исчисляется с даты подписания первого передаточного акта по Объекту.

Указанный гарантийный срок не распространяется на окна и двери, отделочные материалы, применяемые при строительстве Объекта и (или) Помещения, на которые заводом-производителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

Не является гарантийным случаем нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

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, 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. Данные положения относятся и к общему имуществу собственников помещений в Объекте.

В случаях, предусмотренных инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, предоставленной Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязан за свой счет производить сервисное обслуживание оконных и балконных конструкций. В случае неосуществления (несвоевременного осуществления) указанного сервисного обслуживания, гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

В случае если Помещение построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведшими к ухудшению качества такого Помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, то есть для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков. В указанном случае сторонами составляется дефектная ведомость с указанием недостатков Помещения и сроков их устранения, на основании которой Застройщик устраняет выявленные недостатки. При этом Участник долевого строительства для составления дефектной ведомости, а также для устранения недостатков обязан обеспечить Застройщику доступ в Помещение.

Стороны определили срок устранения недостатков Помещения – 45 (сорок пять) дней с момента предъявления соответствующего требования, однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий. Иной срок устранения недостатков может быть согласован сторонами в дефектной ведомости. Указанные в настоящем абзаце Договора сроки не распространяются на случаи, указанные в пункте 5.6. Договора (устранение недостатков, выявленных при приемке Объекта).

Стороны договорились, что только после заявления Участником долевого строительства требования Застройщику об устранении недостатков и в случае неустранения Застройщиком недостатков в согласованный Договором срок или нарушения Застройщиком сроков устранения недостатков по Договору более чем на 20 дней Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Застройщик не считается нарушившим/просрочившим обязательство по устранению недостатков, если Участник долевого строительства не обеспечил доступ в Помещение.

6.6. Условия гарантийных обязательств, предусмотренные Договором, являются обязательными для Участника долевого строительства, а также всех собственников Помещения, обладающих правом собственности в пределах гарантийного срока.

7. Ответственность сторон.

7.1. За несвоевременную уплату Цены договора, а также иных денежных средств, если обязательство по их уплате предусмотрено законом или Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае, если в соответствии с Договором (приложением к Договору) уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

7.3. В случае, если в соответствии с Договором (приложением к Договору) уплата Цены договора должна производиться путем внесения платежей в установленный период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения одного платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

7.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Помещения Застройщик несет ответственность в порядке и размере, предусмотренном законодательством.

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

7.6. Для расчета неустойки (пени), которая рассчитывается с применением ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, принимается ставка рефинансирования ЦБ РФ, действовавшая в период просрочки, за который рассчитывается неустойка (пеня), если иное не предусмотрено законодательством.

7.7. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства, издание нормативных актов, иных распоряжений и актов государственных органов и органов местного самоуправления, освобождают стороны от ответственности за невыполнение (надлежащее выполнение) обязательств по Договору, если препятствуют такому выполнению (надлежащему выполнению).

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов во избежание неосновательного обогащения.

Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

8. Расторжение договора. Уплата государственных пошлин.

8.1. В случае, когда расторжение Договора производится по взаимному согласию сторон, но по предложению или по инициативе Участника долевого строительства, но при отсутствии ненадлежащего исполнения Застройщиком Договора (например, в связи с тем, что Участник долевого строительства осознает, что не сможет исполнить обязательства по Договору, или в связи с тем, что Участник долевого строительства желает приобрести иное недвижимое имущество, отказавшись от приобретения Помещения или по иным другим причинам, не связанным с ненадлежащим исполнением/неисполнением Застройщиком Договора), Участник долевого строительства обязуется предварительно возместить Застройщику расходы Застройщика по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему (если они были) и по расторжению Договора, а также иные расходы Застройщика, понесенные в связи с заключением и расторжением Договора, возвратом денежных средств, а также, если иное не согласовано в письменном соглашении сторон, возместить Застройщику следующие расходы:

- фактически понесенные Застройщиком расходы, связанные с исполнением обязательств по Договору, которые рассчитываются по формуле: все расходы Застройщика на строительство Объекта,

поделенные на площади Объекта, которые не являются общим имуществом многоквартирного дома – Объекта, и умноженные на Общую проектную площадь Помещения;

- расходы Застройщика по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему (если они были) и по расторжению Договора;
- иные документально подтвержденные расходы Застройщика.

8.2. Стороны уплачивают государственную пошлину за регистрацию Договора в размере и порядке, предусмотренном законодательством.

При регистрации дополнительного соглашения или соглашения о расторжении Договора стороны уплачивают государственную пошлину за данную регистрацию в размере и порядке, предусмотренном законодательством, но сторона, по инициативе которой вносятся изменения в Договор или производится расторжение Договора, обязуется предварительно возместить другой стороне расходы на уплату такой пошлины. Если инициаторами были обе стороны Договора, возмещение расходов не производится.

9. Иные условия Договора.

9.1. В случае смерти Участника долевого строительства - физического лица или ликвидации/реструктуризации Участника долевого строительства - юридического лица его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, правопреемникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким правопреемникам во вступлении в Договор. Для вступления в Договор, получения Помещения наследники Участника долевого строительства должны предоставить Застройщику нотариально удостоверенные копии свидетельства о смерти Участника долевого строительства и свидетельства о праве на наследство, в котором указано, что права по Договору переходят к данным наследникам. Иные правопреемники должны предоставить Застройщику заверенные копии и для сверки оригиналы документов, подтверждающих правопреемство по Договору.

9.2. Для лиц, к которым перейдут права по Договору (в результате уступки, правопреемства или по иным основаниям), обязательны все условия Договора и дополнительных соглашений к нему, в том числе установленные Договором обязанности Участника долевого строительства, а также юридически значимые действия сторон по Договору.

В частности, в случае, если Застройщик узнал о переходе прав по Договору от Участника долевого строительства к иному лицу после направления или вручения Застройщиком Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Помещения к передаче, для данного лица, к которому перешли права по Договору, является юридически обязывающим факт направления или вручения Застройщиком данного уведомления Участнику долевого строительства, которого Застройщик считал надлежащим контрагентом по Договору, в том числе с последствием в виде составления одностороннего акта о передаче Помещения в порядке, предусмотренном Договором.

Все правила, предусмотренные настоящим пунктом Договора, распространяются на лица, которым права по Договору переданы в залог.

9.3. Стороны дополнительно согласовали следующее.

9.3.1. Внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Объекта, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, внесение изменений в проектную декларацию осуществляется без согласования Участника долевого строительства при условии, что объект долевого строительства будет соответствовать условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов.

9.4. Стороны договорились, что весь обмен информацией и документацией между Сторонами происходит только в письменной форме и в следующем виде:

- заказного письма или письма с описью вложения или телеграммы, отправленных по почтовому адресу стороны, указанному в тексте Договора, или путем непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей стороны под роспись. В случае, если после заключения Договора стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то уведомления, сообщения направляются по последнему сообщенному почтовому адресу.

В случае неполучения отправителем письма уведомления о вручении письма, включая случаи, когда оператором почтовой связи письмо было возвращено в связи с его неполучением получателем, включая причины «истечение срока хранения письма», «отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п., письмо считается полученным по истечении 7 (семи) рабочих дней с момента его получения почтовым отделением по месту нахождения получателя, при

этом момент получения письма почтовым отделением определяется по данным ФГУП «Почта России».

В случае неполучения отправителем телеграммы уведомления о вручении телеграммы, телеграмма считается полученной по истечении 3 (трех) рабочих дней с момента отправки телеграфом телеграммы получателю.

9.5. Если почтовый адрес Участника долевого строительства не указан в Договоре (для лиц, которым права были уступлены – в соглашении об уступке прав требования по Договору), почтовым адресом Участника долевого строительства считается любой иной адрес Участника долевого строительства, указанный в Договоре (для лиц, которым права были уступлены – адрес, указанный в соглашении об уступке прав требования по Договору). Иной почтовый адрес Участника долевого строительства может быть сообщен Застройщику Участником долевого строительства отдельным письмом, врученным Застройщику.

9.6. Все споры сторон по Договору, из него и в связи с ним разрешаются в суде по месту нахождения Застройщика (за исключением случаев, когда законодательством предусмотрена исключительная подсудность или подсудность по выбору истца).

9.7. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет за собой недействительность прочих условий либо Договора в целом.

9.8. В случае, если отношения сторон по какому-либо вопросу регулируются императивной нормой законодательства (нормой, которую нельзя изменить договором) и данная норма вступает в противоречие с каким-либо положением Договора, преимущество имеет данная норма законодательства; при этом внесение изменений в Договор не требуется.

9.9. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

9.10. Договор составлен, подписан сторонами, прошит и скреплен печатью Застройщика в трех экземплярах, один из которых передается Застройщику, второй - Участнику долевого строительства, третий – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае необходимости стороны составляют Договор в большем количестве экземпляров.

10. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон

Застройщик: ООО СЗ «Эталон сити» ОГРН 1185958023635 ИНН 5904364593 КПП 590401001 Местонахождение: Российская Федерация, г. Пермь Адрес в ЕГРЮЛ: 614007, г. Пермь, ул. 1-я Красноармейская, 6, офис 8-10 телефон: 2159-169, 2148-408 _____ / /	Участник долевого строительства: ФИО Дата рождения: Место рождения: паспорт _____ Адрес регистрации: _____ _____ / /
--	---

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Свердловский район, ул. Чернышевского, 22
№ _____ от __.__.2019г.

План Помещения

Застройщик:
ООО СЗ «Эталон сити»

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____

Приложение № 1а
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Свердловский район, ул. Чернышевского, 22
№ _____ от __.__.2019г.

План расположения Помещения на 1 этаже Объекта

Застройщик:
ООО СЗ «Эталон сити»

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного
жилого дома, расположенного по адресу:
г. Пермь, Свердловский район, ул. Чернышевского, 22
№ _____ от _____.2019г.

График оплаты

<i>Дата</i>	<i>Сумма платежа</i>
Итого:	

Участник долевого строительства вправе произвести оплату досрочно полностью или в части после заключения Договора.

Застройщик:
ООО СЗ «Эталон сити»

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____
м.п.

_____/_____/_____

Иные характеристики Объекта и Ведомость отделки Помещения

Материал стен наружных Объекта	Материал междуэтажных перекрытий Объекта	Класс энерго-эффективности Объекта	Прочие характеристики Объекта
<u>Наружные стены выше отм. 0.000:</u> Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов; система навесного фасада с отделкой окрашенными в заводских условиях фибро-цементными плитами	перекрытия - монолитные железобетонные плиты толщиной 180, покрытия 200 мм	общий класс энергетической эффективности "А+" – достаточно высокий	Вид, назначение – многоквартирный жилой дом, этажность – 25 (этажей 26, в т.ч. подземный – 1) Общая площадь – 21 001,77 кв.м. Класс сейсмостойкости – 5 баллов

Участнику долевого строительства Помещение передается со следующей отделкой:

	Рабочее помещение, гардероб	Комната уборочного инвентаря	Сан.узел	Тамбур
I. Полы	Цементно-песчаная стяжка	Керамогранит	Цементно-песчаная стяжка	Цементно-песчаная стяжка
II. Стены	Простая штукатурка	Керамическая плитка на высоту 1500мм выше, окраска ВЭК	Простая штукатурка	Простая штукатурка
III. Потолки	Затирка штукатурным раствором	Окраска ВЭК	Затирка штукатурным раствором	Затирка штукатурным раствором
IV. Заполнение оконных проемов	Стойчно-ригельный фасад ALT F 50 с двойным стеклопакетом, либо аналог	-	-	-
V. Заполнение дверных проемов	-	Глухая деревянная дверь	-	Дверь выходящая на фасад из алюминиевого профиля, остекленная; внутренняя дверь металлопластиковая остекленная.
VI. Сантехнические приборы	-	Раковина, душевой поддон.	-	-
VII. Отопительные приборы	Purmo CV 44 200 либо аналог	-	-	Prado-Classik (в тех тамбурах где предусмотрено проектом)

Застройщик:
ООО СЗ «Эталон сити»

Участник долевого строительства:

_____/_____/_____
М.П.

_____/_____/_____/