

г. Пермь

Общество с ограниченной ответственностью «СтройреспекТ», местонахождение: 614022, г. Пермь, ул. В. Засулич, д.42, ИНН 5905281389, ОГРН 1105905006030, в лице директора Череневой Татьяны Васильевны, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**» с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», а каждый по отдельности «**Сторона**», заключили между собой настоящий Договор, именуемый далее «**Договор**», о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, следующие термины и определения имеют указанное значение:

1.1.1. Дом – жилой многоквартирный дом с подземной автостоянкой по ул. Решетникова, 18 в Дзержинском районе г. Перми (строительный адрес: Решетникова, 18), строительство которого ведет Застройщик. После окончания строительства дому будет присвоен официальный адрес.

1.1.2. Квартира – объект строительства, часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и имеет следующие характеристики согласно проекту строительства:

Номер Квартиры	Кол-во комнат	Проектная общая площадь Квартиры, кв.м.		Проектная жилая площадь Квартиры, кв.м.	Этаж
		С учетом площади балконов (лоджий, веранд и террас)	Без учета площади балконов (лоджий, веранд и террас)		

строющаяся (создаваемая) также с привлечением денежных средств Инвестора и которая подлежит передаче Инвестору после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

В случае, если в результате проведения технической инвентаризации произойдет изменение площади и (или) номера, и (или) этажности Дома, то данные изменения оформляются дополнительным соглашением Сторон к настоящему Договору или отражаются в Акте приема-передачи Квартиры с учетом особенностей, установленных пунктом 4.4 Договора. Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение № 1).

1.1.3. Общая площадь Квартиры - состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, включая площадь балконов, лоджий, террас и веранд.

1.1.4. Проектная общая площадь Квартиры – общая площадь Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора, включая площадь балконов, лоджий, террас и веранд.

1.1.5. Фактическая общая площадь Квартиры – площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончании его строительства. Инвестор осведомлен, что в соответствии с нормами жилищного законодательства площадь балконов, лоджий, террас и веранд не указывается в технических и правоустанавливающих документах на Квартиру. Данное обстоятельство не влияет на уменьшение договорной цены Квартиры, установленной в пункте 4.1 Договора.

1.1.6. Нежилые помещения в Доме – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, магазины, гаражи, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения цокольного, подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом, как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

1.1.7. ТСЖ (товарищество собственников жилья) - некоммерческая организация, объединение собственников помещений в Доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в Доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в Доме, которая подлежит созданию и регистрации после строительства Дома в соответствии с законодательством РФ.

1.1.8. Застройщик - юридическое лицо – ООО «СтройреспекТ», имеющее на праве собственности земельный участок, расположенный под Домом, и привлекающее денежные средства инвесторов для строительства на этом земельном участке Дома.

1.1.9. Участник долевого строительства – юридические и физические лица, осуществляющие по настоящему Договору долевое финансирование строительства Квартиры за счет собственных и (или) кредитных (заёмных) средств.

1.1.10. Земельный участок – земельный участок или совокупность земельных участков под Домом. На дату подписания настоящего Договора Земельный участок:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, адрес (местонахождение) объекта: Пермский край, г Пермь, Дзержинский район, ул. Решетникова, д. 18, кадастровый номер 59:01:4410030:8 принадлежит Застройщику на праве собственности на основании договора купли-продажи доли в праве собственности на земельный участок от 08.02.2018, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 04.04.2014г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю сделана запись регистрации № 59-59-20/105/2014-203.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;
- Свидетельство о государственной регистрации права на бланке 59-БД № 245832, выданном 04.04.2014г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.
- разрешением на строительство № 59-RU90303000-295-2013/4, выданным Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Перми 11.05.2018 года на срок до 04.12.2019 года.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации: на официальном сайте: Решетникова18.рф.

2.4. Участник долевого строительства одобряет имеющиеся на день подписания настоящего Договора сделки по обременению Земельного участка, а также по распоряжению Земельным участком, и дает согласие на заключение Застройщиком в будущем сделок по обременению Земельного участка, а также по распоряжению Земельным участком, если при этом не ущемляются права Участника долевого строительства, установленные действующим законодательством.

3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

При этом Участник долевого строительства приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество всех домовладельцев, а именно: помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, за исключением нежилых помещений, указанных в пункте 1.1.6 Договора, а также долю в праве собственности на Земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном Земельном участке.

На стадии строительства возможно изменение Застройщиком общей площади мест общего пользования, этажности Жилого дома, изменение проектной документации на Жилой дом без согласования с Участником долевого строительства, в связи с чем общая площадь мест общего пользования подлежит уточнению после проведения их технической инвентаризации. Участник долевого строительства заранее дает согласие на любые изменения проектной документации на Жилой дом, в том числе на изменение Застройщиком общей площади мест общего пользования, этажности Жилого дома при условии, что Квартира будет соответствовать характеристикам, указанным в пункте 1.1.2 Договора.

Доля Участник долевого строительства в общем имуществе пропорциональна общей площади передаваемой ему Квартиры.

3.2. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Квартиры Участнику долевого строительства, в том числе и по одностороннему Акту приема-передачи, когда его составление допускается законом, право собственности на Земельный участок и строящийся Дом считаются находящимися в залоге у Участника долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

3.3. По настоящему Договору **Участник долевого строительства** не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений в Доме и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на нежилые помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника долевого строительства.

3.4. Право собственности на Земельный участок является частью общего имущества собственников помещений в Доме. С момента государственной регистрации Участники долевого строительства возникшего у них права собственности на квартиры и нежилые помещения в Доме, к ним так же переходит право общей долевой собственности на Земельный участок.

С момента государственной регистрации права собственности на все квартиры и нежилые помещения в Доме, право Застройщика на Земельный участок прекращается (п.1 ст. 235 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4. Цена Договора

4.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры на момент заключения настоящего Договора, составляет _____ руб. за 1 кв. метр, направляемых на возмещение следующих затрат:

- 1) строительство Дома в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
- 2) возмещение затрат на приобретение права аренды (и/или права собственности) на Земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома;
- 3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий в случае, если проведение такой экспертизы является обязательным;
- 4) строительство систем инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (присоединения) Дома к магистральным сетям инженерно-технического обеспечения.
- 5) возмещение затрат в связи с внесением платы за подключение (присоединение) Дома к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 6) возмещение затрат в связи с заключением, в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, договора о развитии застроенной территории и исполнением обязательств по этому договору;
- 7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры;
- 8) на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства, полученные от Участника долевого строительства на оплату услуг Застройщика расходуются Застройщиком без согласования с Участником долевого строительства, в т.ч. на следующие цели:

- содержание службы Заказчика-Застройщика;
- по организации и регистрации ТСЖ Дома и (или) организации любой иной формы управления Домом;
- расходы по содержанию Дома и Квартиры (в т.ч. коммунальные услуги, затраты по теплоснабжению, охране и др.), до момента подписания Участником долевого строительства Акта приема-передачи Квартиры, согласно условий настоящего Договора;
- по техническому обслуживанию Дома (в т.ч. инженерных сооружений) до момента его передачи организациям, осуществляющим эксплуатацию;
- по технологическому присоединению Дома к электрическим сетям;
- по лабораторному анализу воды для питьевых целей;
- по выполнению инвентаризации Дома и Квартиры;
- затраты по подготовке и вводу Дома в эксплуатацию и передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

4.1.1. Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

4.2. Уплата цены настоящего Договора производится безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Застройщика либо иными способами, не запрещенными действующим законодательством РФ, по следующему графику:

4.2.1. 1-й платеж – в размере

4.3. Цена настоящего Договора не подлежит изменению:

- в случае, если проектная общая площадь Квартиры будет иметь расхождения с фактической общей площадью (по техническому, кадастровому паспорту) менее одного квадратного метра;
- при отказе Участника долевого строительства от выполнения Застройщиком отделочных работ по проекту, предусмотренных в п. 5.1.3. настоящего Договора;
- если в Квартире, по инициативе Участника долевого строительства были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, и расхождение проектной общей площади Квартиры будет иметь с фактической общей площадью (по техническому, кадастровому паспорту) один и более кв.м., в меньшую сторону.

4.4. Цена настоящего Договора подлежит изменению в случае, если проектная общая площадь Квартиры, будет иметь расхождения с фактической общей площадью (по техническому, кадастровому паспорту) от одного и более кв.м.

В этом случае размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры, подлежит перерасчету, исходя из цены квадратного метра, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора.

В случае увеличения общей площади Квартиры, в том числе за счет переустройства и перепланировки Квартиры, выполнения в Квартире чистовых отделочных работ по заданию Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику дополнительный взнос в течение 20 (Двадцати) дней с момента получения уведомления об уплате дополнительного взноса от Застройщика независимо от факта подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору.

4.5. Денежные средства, как в настоящем Договоре, так и в приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4.6. Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Выполнить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в разрешении на строительство Дома. На дату подписания настоящего Договора срок действия разрешения на строительство установлен до 04.04.2019 года.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению - на строительство Дома.

5.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику долевого строительства Квартиру в степени готовности, включающей выполнение отделочных работ, перечисленных в Проектной декларации.

5.1.4. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате цены настоящего Договора, передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в срок не позднее 30.06. 2020 года.

5.1.5. В случае выявления Участником долевого строительства в Квартире недостатков, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется Акт о недостатках с указанием выявленных недостатков и сроков их устранения Застройщиком. Подписание Акта о недостатках не является основанием для отказа в принятии Квартиры по Акту приема-передачи и уклонения от оплаты расходов по техническому обслуживанию Квартиры и коммунальных услуг.

5.1.6. Не менее чем за 1 (Один) месяц до наступления установленного настоящим Договором срока передачи Квартиры направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома в соответствии с настоящим Договором, о готовности Квартиры к передаче, а также уведомить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартиры. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.1.7. После передачи Квартиры Участнику долевого строительства по Акту приема-передачи, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, когда его подписание допускается законом, Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск их случайной гибели или повреждения.

5.1.8. Не позднее чем через 10 (Десять) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик передает его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Пермском крае для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру. Регистрация права собственности производится за счет Участник долевого строительства.

Для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства справку об исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору(при условии их исполнения) и иные документы, изготовление и передача которых является, в соответствии с настоящим Договором и законом, обязанностью Застройщика. Право собственности на Квартиру возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации этого права. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

5.1.9. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства.

5.1.10. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

5.1.11. Застройщик обязан своевременно обеспечивать продление срока действия разрешения на строительство в случаях изменения проектной документации на Дом или в случаях невозможности завершения строительства Дома по объективным причинам до окончания срока, указанного в разрешении на строительство. В случае, если в установленном законодательством порядке срок действия разрешения на строительство Дома продлен, срок, установленный настоящим Договором для завершения строительства Дома и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, продлевается до даты окончания срока, указанного в действующем разрешении на строительство Дома.

5.1.12. Сообщать Участнику долевого строительства, по требованию последнего, информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

5.1.13. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.14. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить в адрес Участника долевого строительства сообщение об этом в письменной форме (заказным письмом с описью вложения) с предложением об изменении срока передачи Квартиры по настоящему Договору.

5.1.15. Застройщик обязан в течение всего срока строительства Дома до момента сдачи его в эксплуатацию обеспечивать наличие должным образом оформленных прав на Земельный участок.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника долевого строительства.

5.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников долевого строительства и заключать с ними договоры об участии в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю других Участников долевого строительства.

5.2.3. Внести в Дом и/или Квартиру незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности, будут отвечать требованиям проектной документации.

5.2.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок и при отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры (за исключением случая, указанного в п.5.4.4.настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренного настоящей частью одностороннего Акта приема-передачи Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником долевого строительства сообщения в соответствии с настоящим Договором, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

5.2.5. В случае уклонения или отказа Участника долевого строительства создать ТСЖ по управлению Домом, либо заключить договоры на обслуживание Дома с управляющей организацией, Застройщик имеет право по своему усмотрению выбрать любую предусмотренную законодательством форму управления Домом и (или) заключить договор с любой управляющей компанией, если иное не предусмотрено законодательством РФ.

5.2.6. В случае производственной необходимости, наступления форс-мажорных обстоятельств, а также в случае принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших за собой невозможность в срок выполнения строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Дома и ввода его в эксплуатацию, Застройщик вправе изменить срок передачи Квартиры, при этом продление

срока может быть не более чем на 6 (Шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Квартиры Стороны обязуются внести необходимые изменения в настоящий Договор в следующем порядке:

5.2.6.1 Застройщик направляет Участнику долевого строительства письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока;

5.2.6.2. Участник долевого строительства обязан в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к Застройщику и подписать соглашение об изменении необходимых условий настоящего Договора в том числе обеспечить государственную регистрацию изменения к Договору;

5.2.7. После исполнения обязательства, предусмотренного п.5.2.6.1 настоящего Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Квартиры Участнику долевого строительства, в том числе в случае неявки Участника долевого строительства, его отказа от подписания соглашения об изменении срока передачи Квартиры, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения, или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу. При этом Стороны считают изменение срока передачи Квартиры согласованным, и Участник долевого строительства не вправе отказаться от настоящего Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Квартиры в установленный настоящим Договором срок.

Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Участника долевого строительства от заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору об установлении единого срока передачи Квартиры для всех участников долевого строительства Дома, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником долевого строительства.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять доленое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных настоящим Договором.

5.3.2. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, приступить в течение 3 (Трех) рабочих дней к ее принятию.

Необоснованное уклонение Участника долевого строительства в течение более чем 3 (Трех) рабочих дней от исполнения своей обязанности по приему Квартиры является просрочкой кредитора и не дает ему право на применение в отношении Застройщика предусмотренных настоящим Договором или законом мер ответственности.

5.3.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру.

5.3.4. До подписания между Сторонами Акта приема-передачи Квартиры не производить:

- работ, перестроек в Квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного разрешения Застройщика и согласования с проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – без согласования с инспекцией энергетического надзора;

- работы, которые затрагивают фасад Дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Дома), без письменного разрешения Застройщика.

5.3.5. В случае аварий внутренних тепло-, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других инвесторов) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.6. Нести обязанности по уплате связанных с недвижимостью налогов, осуществлять за свой счет эксплуатацию и ремонт выделяемой Квартиры, оплачивать коммунальные услуги соразмерно общей площади Квартиры, нести общие расходы по техническому обслуживанию и ремонту, в том числе капитальному, всего общего имущества Дома и придомовой территории с момента передачи Квартиры, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, когда его подписание допускается законом.

В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры, вышеуказанные обязанности возникают у Участника долевого строительства с 15 (Пятнадцатого) дня, следующего за датой получения им уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры. В случае, если после завершения строительства Дома Участник долевого строительства произвел оплату не полностью, вышеуказанные обязанности возникают у Участника долевого строительства с 10 (Десятого) дня с момента завершения строительства Дома. В случае смерти Участника долевого строительства, вышеуказанные обязанности возникают у его правопреемников с 10 (Десятого) дня с момента завершения строительства Дома.

5.3.7. Подписать и зарегистрировать за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Пермском крае, Договор, либо предоставить все необходимые документы для такой регистрации Застройщику в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

5.3.8. Зарегистрировать за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Пермском крае или его подразделениях, право собственности на

Квартиру, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.3.9. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией изменений (дополнительных соглашений) к Договору, а также в случае его расторжения, нести расходы, связанные с государственной регистрацией соглашения о расторжении и/или изменении Договора.

5.3.10. Сообщить своевременно Застройщику о перемене почтового адреса, указанного в настоящем Договоре. В противном случае, обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по указанному в договоре адресу.

5.3.11. До подписания Акта приема-передачи Квартиры не пользоваться в Квартире электроэнергией, водой, канализацией. Все расходы и убытки, вызванные не исполнением данной обязанности, Участник долевого строительства обязан компенсировать Застройщику в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента выставления Застройщиком счета на оплату коммунальных услуг.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Производить в ходе строительства изменение планировки (перепланировку) Квартиры только с письменного согласия Застройщика, в соответствии с проектом, выданным генеральным проектировщиком, в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Вышеуказанная перепланировка и проект на перепланировку производятся за счет собственных средств Участника долевого строительства.

5.4.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.4.3. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

5.4.4. До подписания Акта приема-передачи Квартиры потребовать от Застройщика составления Акта о недоделках, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в п. 6.1 настоящего Договора, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, указанных в п. 6.3 настоящего Договора.

6. Качество Квартиры. Гарантия качества

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

6.3. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в ее состав, составляет 5 (Пять) лет с даты выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры, составляет 3 (Три) года со дня подписания акта приема –передачи Квартиры. Под технологическим и инженерным оборудованием понимается функционально значимый комплекс технических средств, предназначенный для создания и поддержания условий, при которых наиболее эффективно осуществляется работа оборудования и жизнедеятельность людей, а именно: совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения. В случае если Участником долевого строительства будет обнаружено, что Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и других обязательных требований, предусмотренным ч. 1 ст. 7 федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., приведшим к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование об устранении данных недостатков в течение гарантийного срока. Данные недостатки, признанные Застройщиком, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц в 60 (Шестидесяти) -дневный срок с момента получения от Инвестора письменного уведомления об этих недостатках.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ее ремонта, проведенного Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Пермском крае.

7.2. Все предусмотренные Договором обязательства Сторон, в том числе не исполненные, прекращаются с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи, согласно которому обязательства по Договору считаются исполненными в полном объеме и надлежащим образом, а также по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Обязательства, которые Стороны обязаны выполнить в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе по уплате неустойки, устранению недостатков Квартиры, сохраняются до момента их полного выполнения.

8. Расторжение Договора

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Квартиры на 2 (Два) месяца.

2) в случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры. Под существенным нарушением требований к качеству Квартиры следует понимать несоответствие Квартиры условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к такого рода объектам, которое является неустранимым или которое не может быть устранено без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другое подобное нарушение требований к качеству Квартиры.

3) нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

4) в иных установленных федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. или настоящим Договором случаях.

8.2. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства Дома при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором и срок Квартира не будет передана Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации Дома, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;

4) в иных установленных федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. или настоящим Договором случаях.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, о чем между Сторонами составляется соглашение о расторжении, которое подлежит государственной регистрации.

8.4. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.1 настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п.8.2., в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее 1 (Одного) дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

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

- при единовременном взносе всей суммы - допущена просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

- при периодических платежах – систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть, допущено нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п.8.6. настоящего Договора.

8.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.7. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п.8.5. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, Застройщик не позднее 1 (Одного) дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

8.8. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней со дня его расторжения; проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами не начисляются и Застройщиком не выплачиваются.

8.9. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п.8.4. и 8.7. срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

8.10. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

9. Ответственность Сторон

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

9.2. При нарушении Участником долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. При нарушении Застройщиком срока передачи Квартиры Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

Если Участник долевого строительства по настоящему Договору - гражданин, то предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.4. При необоснованном уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) % от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

9.5. В случае, если до регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства самовольно осуществил перепланировку и (или) переоборудование вышеуказанной Квартиры и мест общего пользования, Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику штраф в размере 100000 (Сто тысяч) рублей в течение 10 (Десяти) дней с момента выставления Застройщиком претензии и привести Квартиру в прежнее состояние за свой счет, а также возместить Застройщику возникшие вследствие этого убытки.

9.6. При нарушении Участником долевого строительства срока указанного в п.5.3.8., настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику убытки, возникшие в связи с неисполнением Участником долевого строительства обязанности по государственной регистрации права собственности в срок, установленный настоящим Договором, а именно расходы по оплате Застройщиком арендной платы (налога) за пользование Земельным участком и иные расходы, связанные содержанием Земельного участка после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

9.7. Обязательства Застройщика по Договору обеспечиваются залогом в порядке ст.13-15 федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

9.8. Стороны оставляют за собой право не применять друг к другу штрафные санкции.

10. Освобождение от ответственности

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору. Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10.2. Несмотря на то, что настоящий Договор связан с предпринимательской деятельностью, Застройщик и Участник долевого строительства установили, что ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору наступает только при наличии вины (умысла или неосторожности). Сторона признается невиновной, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от неё требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, она приняла все меры для надлежащего исполнения обязательства. Отсутствие вины доказывается Стороной, нарушившей обязательство.

11. Уступка прав требований по Договору

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры только после уплаты Участником долевого строительства цены настоящего Договора в полном объеме или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Перевод долга на нового участника долевого строительства допускается только с письменного согласия Застройщика и оформляется путем подписания и регистрации дополнительного соглашения к Договору. Соглашение об уступке прав требования по Договору и/или дополнительное соглашение к Договору о замене Участника долевого строительства подлежат государственной регистрации. Новый инвестор обязан в 5-дневный срок с момента регистрации соглашения об уступке прав по Договору уведомить Застройщика с приложением нотариально заверенной копии соглашения об уступке с отметкой о государственной регистрации.

12. Заключительные положения

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 10 (Десяти) дней) извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам, если федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в настоящий Договор.

12.5. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.6. Застройщик обязуется использовать персональные данные, полученные от Участника долевого

строительства, исключительно для целей, связанных с исполнением настоящего Договора, для предоставления Участнику долевого строительства информации о предлагаемых Застройщиком товарах и услугах, а также для проведения исследований рынка и опросов потребителей, направленных на дальнейшее улучшение качества предлагаемых Застройщиком товаров и услуг. Персональные данные, полученные Застройщиком, хранятся в соответствии с требованиями законодательства на условиях конфиденциальности. Участник долевого строительства соглашается с тем, что его персональные данные, полученные Застройщиком, могут быть переданы третьим лицам с соблюдением требований законодательства и на условиях конфиденциальности, в случае, если это необходимо для реализации вышеуказанных целей. При передаче персональных данных Участника долевого строительства Застройщик предупреждает лиц, получающих персональные данные Участника долевого строительства, о том, что эти данные могут быть использованы лишь в целях, для которых они сообщены, и требует от этих лиц подтверждения того, что это правило соблюдено. Участник долевого строительства вправе запросить у Застройщика информацию о своих персональных данных, их обработке и использовании, а также потребовать исключения или исправления неверных или неполных персональных данных.

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

12.8. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

12.9. В случае не достижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

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

12.11. Настоящий Договор имеет Приложение № 1 (План Квартиры), составлен в 3-х экземплярах, 1 экземпляр для Участника долевого строительства, 1 экземпляр для Застройщика, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры Договора имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13. Адреса и реквизиты Сторон

Участник долевого строительства :

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«СтройреспекТ»**,

местонахождение: 614012, г. Пермь,

ул. В. Засулич, д.42, оф.305

ИНН 5905281389, КПП 590501001,

ОГРН 1105905006030

р/с 40702810649770044369

в ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

г. Нижний Новгород

к/с 30101810900000000603, БИК 042202603

тел.2249123:

/

Директор

_____/Т.В. Черенева/

м.п.

План Квартиры

Квартира № , на этаже



Участник долевого строительства

Застройщик:

**Общество с ограниченной ответственностью
«СтройреспекТ»**,

Директор

_____/Т.В. Черенева/
м.п.