

ДОГОВОР № __/18

участия в долевом строительстве жилого дома со встроено-пристроенными нежилыми торгово-административными помещениями и автостоянкой по адресу: г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Пушкарская, 142

Город Пермь, Пермский край

_____ две тысячи восемнадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «Сириус», в лице директора Титова Андрея Николаевича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны,

и _____, именуемый(ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

составили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. Застройщик - полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Сириус». Сокращенное наименование: ООО «Сириус». ОГРН 1115906004851, ИНН 5906109310.

1.2. Застройщик обладает правом привлекать денежные средства участников долевого строительства на основании разрешения на строительство № RU90303000-277/2013 от 27 ноября 2013 г., выданным Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми, договора аренды земельного участка от 14.11.2013 г. (дата регистрации: 27 ноября 2013 года, номер регистрации: 59-59-221050/2013-317) на участок общей площадью 11366,24 кв м, категория земель: земли населенных пунктов (находится в зоне Ц-2 «Зона обслуживания и деловой активности местного значения»), кадастровый номер участка: 59:01:4311913:20.

1.3. Объект строительства - жилой дом со встроено-пристроенными нежилыми торгово-административными помещениями и автостоянкой, строящийся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Пермь, Мотовилихинский район, ул. Пушкарская, 142, шифр проекта: 02-2012, строительство которого осуществляется на основании разрешения на строительство и на земельном участке, которые указаны в п. 1.2. Договора. Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию об Объекте строительства (проектная декларация размещена на сайте www.somiks.com). Хранение оригинала проектной декларации осуществляется Застройщиком.

1.4. Объект долевого строительства: __-комнатная квартира № __, расположенная в __ секции на __ этаже Объекта строительства, общей площадью по проекту (планируемой) ____ кв. м, жилой площадью по проекту (планируемой) ____ кв. м, в соответствии с поэтажным планом (Приложение № 1, неотъемлемое от настоящего договора).

1.5. Договор - настоящий договор участия в долевом строительстве от __ . __.2018 года между Застройщиком и Участником долевого строительства.

1.6. Срок строительства – до 27 января 2020 года, в том числе 1 очередь (1, 2, 3 жилые секции) – 2 квартал 2018 года, 2 очередь (4, 5 жилые секции) – до 27 января 2020 года. Застройщик имеет право продлить срок передачи Объекта долевого строительства в одностороннем порядке до 3 месяцев (трех месяцев), а также имеет право на досрочное окончание строительства и передачу Объектов долевого строительства.

1.7. Срок передачи Объекта долевого строительства - передача Объекта долевого строительства в течение 3 месяцев (Трех месяцев) со дня наступления Срока строительства.

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

1.9. Техническая документация - предусмотренная законодательством Российской Федерации проектная и иная документация, необходимая для создания и ввода в эксплуатацию Объекта строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими и привлеченными силами в предусмотренный Договором срок строительства построить (создать) Объект строительства, получить разрешение на его ввод в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику Цену Договора в соответствии с условиями Договора и принять Объект долевого строительства.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Договора составляет () рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен.

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

3.2.1. Участник долевого строительства производит платеж в размере ____ (____) рублей в течение 3 (трех) банковских дней с момента регистрации договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.3. За Участника долевого строительства может производить платежи третье (юридическое или физическое) лицо с указанием следующих данных: назначение платежа, ф.и.о. Участника долевого строительства, за которого произведен платеж, номер договора. В случае внесения платежа юридическим лицом, Участник долевого строительства обязан сообщить об этом Застройщику и представить заверенное печатью письмо от этого лица за подписью директора или иного исполнительного органа и главного бухгалтера или иного лица, ответственного за ведение бухгалтерского учета.

3.4. Факт полной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора подтверждается справкой, выдаваемой Застройщиком. Застройщик обязуется выдать Участнику долевого строительства справку о полной оплате Цены Договора после выполнения последним всех своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором в полном объеме.

3.5. Указанная справочно в соответствии с п. 1.4. настоящего договора в соответствии с проектной документацией общая проектная площадь Объекта долевого строительства является приблизительной (расчётной площадью). После проведения технической инвентаризации площадь Объекта долевого строительства (с учётом поправочных и иных коэффициентов), указанная в кадастровом (техническом) паспорте, в свидетельстве о государственной регистрации права собственности, служит исключительно для целей технической инвентаризации и не влечёт за собой изменения цены настоящего договора и иных финансовых отношений сторон. Общая площадь подлежит уточнению в случае внесения изменений в проектную документацию. В случае отклонения общей и жилой площади Объекта долевого строительства по данным технической инвентаризации от проектных данных в большую или меньшую сторону, указанная в п. 3.1 настоящего Договора, Цена Договора изменению не подлежит.

3.6. Участник долевого строительства имеет право произвести оплату по настоящему договору досрочно в полном объеме в любое время в течение срока действия Договора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Застройщик обязан:

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

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее трех месяцев со дня наступления Срока строительства.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям Технической документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.2. Застройщик вправе:

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

4.2.2. Вносить изменения в нумерацию квартир и проектно-сметную документацию, в части не затрагивающей интересы Участника долевого строительства.

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

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Уплатить Цену Договора в соответствии с условиями Договора. В случае отказа Участника долевого строительства от выполнения внутриквартирных отделочных работ, перерасчет стоимости Договора не производится, изменения проекта не допускается.

4.3.2. Зарегистрировать настоящий Договор в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В течение 30 (Тридцати) дней со дня подписания акта о передаче Объекта долевого строительства зарегистрировать право собственности на Объект долевого строительства. Аналогичная обязанность возникает у Участника долевого строительства и при необоснованном отказе (уклонении) от приема Объекта долевого строительства или с момента совершения им в одностороннем порядке действий по несанкционированному (без подписания сторонами акта приема-передачи) фактическому принятию Объекта долевого строительства, с даты одностороннего подписания акта Застройщиком.

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

4.3.4. После принятия Объекта долевого строительства нести все расходы по его содержанию, эксплуатации, оплате жилищно-коммунальных и сопутствующих услуг. Аналогичная обязанность возникает у Участника долевого строительства и при необоснованном отказе (уклонении) от приема Объекта долевого строительства или с момента совершения им в одностороннем порядке действий по несанкционированному (без подписания сторонами акта приема-передачи) фактическому принятию Объекта долевого строительства, с даты одностороннего подписания акта Застройщиком.

4.3.5. За свой счет и своими силами получить кадастровый (технический) паспорт на квартиру, а также осуществить государственную регистрацию настоящего Договора и права собственности на Объект долевого строительства.

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

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

4.4.2. Передать (уступить) права на Объект долевого строительства третьим лицам в установленном законом порядке.

4.4.3. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

5. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту, подписываемому Сторонами.

5.2. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления Срока передачи Объекта долевого строительства письменно уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства, получении в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства, и готовности Объекта долевого строительства к началу передачи и принятия. Застройщик предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных законодательством. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и в течение пяти дней подписать передаточные акты или направить Застройщику мотивированный письменный отказ от принятия. В случае не предоставления Застройщику подписанного акта или мотивированного письменного отказа от подписания в указанный срок Объект долевого строительства считается принятым без замечаний.

5.3. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным Договором, Застройщик по требованию Участника долевого строительства составляет двухсторонний акт (в 2-х экземплярах, по одному для каждой стороны), в котором Стороны фиксируют выявленные несоответствия и определяют срок их устранения Застройщиком. После устранения несоответствий Стороны осуществляют передачу Объекта долевого строительства в установленном Договором порядке.

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

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

5.5. Участнику долевого строительства запрещено проводить перепланировку (изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт) и переустройство (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующее внесения изменения в технический паспорт объекта) Объекта долевого строительства без письменного согласия Застройщика.

В случае осуществления работ, предполагающих перепланировку, переустройство или переоборудование Объекта долевого строительства по инициативе Участника долевого строительства, Участник долевого строительства обязан произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах и осуществить работы за свой счет и своими силами после государственной регистрации права собственности. В противном случае он выплачивает Застройщику штраф в размере 100 000 рублей (Сто тысяч рублей), приводит квартиру в прежнее состояние и возмещает Застройщику убытки, вызванные увеличением срока строительства вследствие неправомерной перепланировки или переоборудования.

5.6. В случае создания товарищества собственников жилья для управления общим имуществом в многоквартирном доме, содержания мест общего пользования и элементов

благоустройства, относящихся к Объекту строительства, Участник долевого строительства настоящим Договором подтверждает свое добровольное согласие на вступление в товарищество. Участник долевого строительства согласен уплатить вступительный взнос на счет Товарищества, размер которого устанавливается общим собранием Товарищества. Застройщик также вправе на основании ст. 161 ЖК РФ заключить договор с управляющей компанией на управление Объектом строительства.

5.7. На основании ст. 36 ЖК РФ с момента приобретения права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта строительства, а именно: помещения, не являющиеся частями квартир и обслуживающие более одного помещения в Объекте строительства, в том числе лестничные марши и лестничные площадки, лестницы, лифтовые холлы и узлы, лифтовые и иные шахты, коридоры, мусоропровод, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, эксплуатируемая кровля - стилобатная часть, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами и внутри Объекта, кроме того, земельный участок, на котором расположен жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства.

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

Участник долевого строительства проинформирован и согласен с тем, что в состав общего имущества помимо имущества, находящегося в границах Объекта строительства, входят сети электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, предназначенные для обслуживания Объекта строительства.

Закрытая подземная и наземная автостоянка, офисные помещения, помещение, предназначенное для размещения фитнес-клуба, встроено-пристроенного универсального магазина с буфетом, чердак и эксплуатируемая кровля (терраса), не является общей долевой собственностью Участников долевого строительства, и соответственно, Объектом долевого строительства по настоящему Договору не является.

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

5.9. Общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.4. настоящего договора, не будет включать в себя площадь балконов (лоджий, веранд), что будет отражено в кадастровом паспорте и в свидетельстве о государственной регистрации права собственности.

6. ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

6.1. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет (Пять лет). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта строительства и Объекта долевого строительства соответствует сроку, указанному в паспорте завода-изготовителя и не может составлять менее чем 3 года (Три года). Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком при наличии безусловной вины самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-дневный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

6.2. Свидетельством исполнения всех обязательств Застройщика, связанных с созданием Объекта строительства, качества выполненных работ, соответствия проекту и СНиП,

является издание распорядительного правового акта органа исполнительной власти (Департамента градостроительства и архитектуры администрации города Перми) о вводе Объекта строительства в эксплуатацию.

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

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (стихийные бедствия; массовые гражданские беспорядки; решения (действия) государственных или местных органов власти и управления).

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

7.3. Исполнение обязательств Застройщика обеспечивается залогом земельного участка, принадлежащего Застройщику на праве собственности, и строящегося на этом земельном участке Объекта строительства.

7.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

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

7.6. Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства в случаях, если Участником долевого строительства были допущены неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

8.1. По настоящему Договору досудебное урегулирование возникающих споров посредством направления и рассмотрения письменной претензии является обязательным. Получившая претензию сторона обязана предпринять ответные действия в течение десяти дней

после получения.

8.2. Споры и разногласия, неурегулированные в досудебном (претензионном) порядке, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

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

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

10. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Изменение и расторжение Договора возможны по соглашению Сторон.

10.2. Дополнительное соглашение Сторон об изменении или расторжении Договора считается заключенным после его подписания Сторонами и государственной регистрации в установленном законом порядке.

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику обрабатывать свои персональные данные (а именно: фамилия, имя, отчество, дата рождения, пол, почтовый адрес, адрес регистрации; паспортные данные; домашний, рабочий, мобильный телефоны, адрес электронной почты), включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу на территории Российской Федерации), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также передачу этих данных третьим лицам, с целью дальнейшей их обработки (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу на территории Российской Федерации), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных) для целей, связанных с исполнением настоящего договора, управлением Объектом строительства, предоставлением коммунальных услуг.

Участник долевого строительства настоящим выражает согласие и разрешает Застройщику обрабатывать и передавать свои персональные данные на основании договора, заключенного с такими лицами, при условии соблюдения требований законодательства РФ об обеспечении такими третьими лицами конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных Участника долевого строительства Застройщик предупреждает лиц, получающих персональные данные Участника долевого строительства, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они переданы, и требуют от этих лиц соблюдения этого правила.

11.2. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает третьим лицам осуществлять обработку его персональных данных, указанных в п. 11.1., способами, средствами и посредством действий, указанных в п. 11.1. настоящего договора.

11.3. Участник долевого строительства вправе запросить у Застройщика полную информацию о своих персональных данных, их обработке и использовании, а также потребовать исключения или исправления/дополнения неверных или неполных персональных данных в течение трех рабочих дней с даты их получения от Застройщика, отправив соответствующий письменный запрос.

11.4. Данное Участником долевого строительства согласие на обработку его персональных данных является бессрочным и может быть отозвано посредством направления Застройщику

письменного заявления.

11.5. Участник долевого строительства с проектной декларацией, её изменениями и дополнениями, существующими на день подписания настоящего договора, ознакомлен.

11.6. Обязательства Застройщика по настоящему договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства.

11.7. Договор составлен на 10 страницах (Десяти страницах) в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства, один - для регистрирующего органа.

АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Сириус»

ОГРН/ИНН/КПП 1115906004851/5906109310/590601001

расчетный счет № 40702810602700644958 в Нижегородском филиале ПАО Банка «ФК Открытие», БИК 042282881, корреспондентский счет № 30101810300000000881 в РКЦ СОВЕТСКИЙ г.

Нижегород,

юридический адрес: 614077, г. Пермь, ул. Пушкарская, 138, корп. 1, оф. 1.

почтовый адрес: 614007, г. Пермь, ул. Рабоче-Крестьянская, д. 22

Директор ООО «Сириус» _____ /Титов А. Н./

Участник долевого строительства:

_____ / /