

**ДОГОВОР № \_\_\_\_/Л15-\_\_**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

Пермский край, город Пермь

\_\_\_\_\_ 202\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новострой-14»** (ОГРН 1145907000172), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Равцова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ (ИНН \_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серия \_\_\_\_\_ номер \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ года \_\_\_\_\_, адрес регистрации по месту жительства: г. Пермь, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_, кв. \_\_\_\_, именуемая в дальнейшем «Участник», с другой стороны, а совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о следующем:

**1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

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

**1.1.1. Многоквартирный дом** (далее по тексту именуемый также «Дом») – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по строительному адресу: г. Пермь, Кировский район, ул. Ласьвинская, 15 строительство которого осуществляет Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Общая площадь Дома – 18170,63 кв.м., количество этажей: 12 (в том числе подвал), этажность: 11, здание с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.), класс энергоэффективности – В, сейсмостойкость: 5 и менее баллов.

**1.1.2. Объект долевого строительства** (далее по тексту именуемый также «Квартира») – жилое помещение в Многоквартирном доме, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и входящие в состав указанного Многоквартирного дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства, путем размещения данных денежных средств на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

Объект долевого строительства будет находиться в Доме, и иметь следующие индивидуальные характеристики согласно проекту строительства:

Номер Квартиры	Подъезд	Кол-во комнат	Проектная общая приведенная площадь Квартиры, в кв.м.	Проектная общая площадь Квартиры, в кв.м.	Проектная жилая площадь Квартиры, в кв.м.	Площадь лоджии/балкона (с коэф.0,5/0,3) в кв.м.	Этаж

В случае если по результатам технической инвентаризации, проведенной по окончании строительства Дома, будет установлено изменение площади и (или) номера, и (или) этажности Квартиры, то данные изменения оформляются дополнительным соглашением Сторон к настоящему Договору или отражаются Сторонами в Акте приема-передачи Квартиры.

Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение №1 и №2).

**1.1.3. Проектная общая площадь Квартиры** – предусмотренная проектной документацией на Многоквартирный дом (на день подписания настоящего Договора) общая площадь

Квартиры, которая состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь строительства Дома, без учета балконов, лоджий, веранд и террас.

**1.1.4. Проектная общая приведенная площадь Квартиры** – предусмотренная проектной документацией на Многоквартирный дом (на день подписания настоящего Договора) общая приведенная площадь Квартиры, которая состоит из суммы проектной общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами.

**1.1.5. Нежилые помещения в Доме** – не жилых помещений – \_\_\_ кв.м. и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, а именно: кухня-ниша – \_\_\_ кв.м., санузел – \_\_\_ кв.м., коридор – \_\_\_ кв.м., без учета балконов, лоджий, веранд и террас.

**1.1.6. Фактическая общая площадь Квартиры** – общая площадь Квартиры, которая определена по результатам технической инвентаризации Дома, проведенной по окончании

**1.1.7.** предназначенные для проживания людей помещения с торговым, административным или иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, внеквартирные хозяйственные кладовые, помещения подвального этажа и т.п.), которые согласно проекту не являются частями квартир в Доме и не входят в состав общего имущества в Доме.

**1.1.8. Застройщик – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новострой-14»** (ОГРН 1145907000172), соответствующее всем обязательным требованиям, предъявляемым Федеральным законом от 30 декабря 2014 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации для строительства на этом земельном участке Многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

**1.1.9. Участник долевого строительства (далее по тексту также «Участник»)** – физическое лицо – \_\_\_\_\_, осуществляющий по настоящему Договору доленое финансирование строительства Квартиры за счет собственных и (или) кредитных (заёмных) средств для получения в будущем права собственности на Квартиру в строящемся Многоквартирном доме, путем размещения данных денежных средств на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

**1.1.10. Земельный участок** – земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, площадь 4537 кв.м., кадастровый номер: 59:01:1713010:34, место расположения (адрес): Пермский край, г. Пермь, Кировский район, ул. Ласьвинская, д. 15, предназначенный для строительства Дома.

**1.1.11. Общее имущество многоквартирного дома** – входящие в состав Многоквартирного дома помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

**1.1.12. Банк** - Банк ВТБ (публичное акционерное общество), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации, Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 1000, местонахождение 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 29, почтовый адрес ВТБ (ПАО), г. Москва, 109147 ул. Воронцовская, д.43, стр.1., кор/счет № 30101810700000000187 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, ИНН 7702070139, БИК 044525187.

**1.1.13.** Условный номер Квартиры согласно проектной декларации – \_\_\_\_\_.

## **2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА**

**2.1.** Застройщик привлекает денежные средства Участника для строительства Дома на основании:

- Гражданского кодекса Российской Федерации;
- Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Договора генерального подряда, заключенного между Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новострой-14» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЭКСПАНСИЯ -СТРОЙ» № ЭС/9/1-2021 от 12.04.2021.;
- Разрешения на строительство № 59-RU90303000-50-2020/1, выданного 25 марта 2021 года Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми.
- Договором аренды с правом выкупа от 30.12.2019г., на земельный участок, расположенный по адресу: Пермский край, г.Пермь, Кировский район, ул. Ласьвинская, 15. Земельный участок имеет кадастровый номер 59:01:1713010:34, площадью 4537,0 кв.м, регистрационный номер 59:01:1713010:34-59/087/2020 – 18 от 28 мая 2020 года.

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

**2.3.** Застройщик гарантирует Участнику, что соответствует обязательным требованиям, предъявляемым Федеральным законом от 30 декабря 2014 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и выполнил все предусмотренные указанным законом условия, необходимые для привлечения денежных средств Участника для строительства Дома.

**2.4.** 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 сайте: [наш.дом.рф](http://наш.дом.рф), [лето59.рф](http://лето59.рф).

Застройщик гарантирует, что вся информация, подлежащая раскрытию в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», раскрыта в установленном порядке и находится в свободном доступе доступна для ознакомления Участником.

Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает свое ознакомление с указанной выше проектной декларацией и с иной раскрытой Застройщиком информацией, а также получение исчерпывающей информации о правилах и порядке размещения такой информации, внесенных изменений в проектную декларацию, в том числе, в процессе строительства для целей получения к ней свободного доступа Участником.

Подписанием настоящего Договора Участник подтверждает получение информации о своем праве ознакомиться в любое время по письменному требованию с документацией, указанной в пункте 2 статьи 21 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**2.5.** Участник одобряет имеющиеся на день подписания настоящего договора сделки по обременению земельного участка, дает согласие на будущие сделки по обременению

земельного участка и по распоряжению земельным участком, в том числе по разделу земельного участка на отдельные земельные участки с определением границ вновь образованных земельных участков, оформление межевых планов, землеустроительных документов, кадастровых паспортов и кадастровых выписок. Также при заключении настоящего Договора Участник долевого строительства дает согласие на установление обременений в виде сервитута в пользу третьих лиц для прокладки инженерных сетей.

**2.6.** Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят

### **3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

**3.1.** 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 в собственность, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

У Участника при возникновении права собственности на Квартиру одновременно возникает доля в праве общей долевой собственности на Общее имущество в многоквартирном доме, размер которой определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

На стадии строительства возможно изменение Застройщиком общей площади мест общего пользования (общего имущества в многоквартирном доме), назначения нежилых помещений без согласования с Участником, в связи с чем, общая площадь мест общего пользования подлежит уточнению после проведения их технической инвентаризации.

Земельный участок, на котором расположен данный Дом, в случае принадлежности его Застройщику на праве собственности, а также элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенными в соответствии с проектной документацией для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты, расположенные на указанном Земельном участке, передается в общую долевую собственность собственникам помещений в Доме после ввода Дома в эксплуатацию. Застройщик вправе досрочно передать Земельный участок Участнику и другим участникам долевого строительства в общую долевую собственность.

**3.2.** Описание Квартиры и ее индивидуальные характеристики согласованы сторонами в пунктах 1.1.2 и 1.1.3 настоящего Договора.

В Квартире выполняются отделочные работы в объеме, предусмотренном Приложением №3 к настоящему договору.

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

### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА**

**4.1.** Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником для строительства Квартиры, составляет \_\_\_\_ (\_\_\_\_) рублей **00 копеек**.

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

Цена настоящего Договора включает в себя возмещение затрат Застройщика на исполнение обязательств по настоящему Договору и вознаграждение Застройщика.

**4.2.** Цена настоящего Договора является окончательной и изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Договором или действующим законодательством РФ.

Стороны пришли к соглашению, что цена настоящего Договора подлежит изменению в случаях и в порядке, предусмотренных в пункте 6.2 настоящего Договора.

**4.3.** Условия и порядок уплаты цены договора:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора на специализированный счет эскроу, открываемый в банке (эскроу-агент) по договору эскроу счета, который заключается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (бенефициару). Ведение счета эскроу осуществляется на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в банке ВТБ (ПАО), открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных Банком ВТБ (ПАО) по адресу: www.vtb.ru (далее Правила), указанные Правила и настоящий договор в совокупности составляют Договор счета эскроу. Банк эскроу-агент: Банк ВТБ (публичное акционерное общество), местонахождение: 191144, город Санкт-Петербург, Дегтярный переулок, дом 11, литер А; почтовый адрес: 109147, г. Москва, Банк ВТБ (ПАО), ул. Воронцовская, д. 43, стр. 1, кор/счет в ГУ Банка России а по центральному федеральному округу № 30101810700000000187, ИНН 7702070139, БИК 044525187, адрес электронной почты: Schet\_escrow@vtb.ru, телефон +7 495 960 2424 (далее по тексту – «Банк»/ «Эскроу-агент»).

Депонент: \_\_\_\_\_.

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Новострой-14».

Депонируемая сумма \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования в срок до 30 сентября 2021 года рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

Условный срок депонирования денежных средств – до «31» декабря 2022 г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию МКД.

Основания перечисления застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

**4.4.** В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 настоящего Федерального закона.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Договору № об открытии не возобновляемой кредитной линии о \_\_\_\_\_, средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с п. указанного Договора до полного выполнения обязательств по указанному Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в \_\_\_\_\_.

Счет на который должна быть перечислена депонированная сумма: \_\_\_\_\_.

Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующем порядке и сроки:

За счет собственных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. – в течение 3 (Трех) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

За счет кредитных средств сумму в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 коп. – в течение 5 (Пяти) банковских дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Кредитные средства предоставляются Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» в лице старшего менеджера по ипотечному кредитованию Пермского отделения 6984 ПАО Сбербанк, действующей на основании Устава, Положение о филиале Банка- Пермского отделения № 6984 ПАО Сбербанк и доверенности б/н от 26.09.2018 г. (Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 №1481), (далее именуемым - Банк).

Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.2021 г., заключаемому в городе Пермь между Участником долевого строительства и Банком для целей участия в долевом строительстве Помещения, далее по тексту – «Кредитный договор».

**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 денежных средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на счет эскроу. Проценты на денежные средства внесенные на счет-эскроу не начисляются.

**4.7.** В случае если по окончании строительства Дома в соответствии с проектной документацией и условиями настоящего Договора и взаиморасчетов между сторонами у Застройщика остаются излишние и/или неиспользованные денежные средства (экономия Застройщика), полученная экономия не подлежит возврату, остается в распоряжении Застройщика и признается его вознаграждением.

**4.8.** Участник долевого строительства, имеющий расчетный счет, открытый в Банке, предоставляет/направляет в Банк подписанное со своей стороны Заявление о заключении Договора. Заявление предоставляется в Банк в оригинале, на бумажном носителе или направляется в виде электронного документа по Системе \_\_\_\_\_. Участник долевого строительства, не имеющий расчетного счета, открытого в Банке, предоставляет/направляет в Банк оригинал подписанного со своей стороны Заявления о заключении Договора на бумажном носителе, а также документы, необходимые для заключения Договора.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

**5.1.1.** Своими силами и (или) с привлечением других лиц выполнить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома в соответствии с проектной документацией и получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию в срок **не позднее 30 сентября 2023 года**.

**5.1.2.** Совместно с Участником долевого строительства (Депонент) до государственной регистрации настоящего Договора, в течение трех рабочих дней с момента подписания настоящего договора, совместно обратиться к Эскроу – агенту для заключения трехстороннего договора счета эскроу для расчетов по настоящему Договору.

**5.1.3.** При условии выполнения Участником обязательств по уплате цены настоящего Договора передать Участнику Квартиру в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с даты выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но в любом случае **не позднее 30 ноября 2023 года**.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Квартиры без необходимости получения согласия Участника, а Участник обязан принять Квартиру.

**5.1.4.** Передать Участнику Квартиру в степени готовности, включающей выполнение отделочных работ, указанных в Приложении №3 к настоящему Договору.

**5.1.5.** В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего Договора.

**5.1.6.** Сообщать Участнику по его письменному требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома.

**5.1.7.** Предоставлять по письменному требованию Участника информацию и документы, обязанность по предоставлению которых предусмотрена действующим законодательством.

**5.1.8.** В течение 1 (одного) месяца со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию направить Участнику сообщение о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, а также предупредить Участника о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

**5.1.9.** Передача Квартиры Застройщиком и принятие Квартиры Участником осуществляются по Акту приема-передачи Квартиры. В случае необходимости в момент составления акта приема-передачи квартиры составляется акт визуального осмотра, в котором отражается фактическое состояние квартиры, элементов отделки на момент ее приемки.

Акт приема-передачи Квартиры, а также акт визуального осмотра, в случае его составления подписывается Застройщиком и Участником или его представителем, действующим на основании доверенности, удостоверенной нотариально, за исключением случаев, когда в соответствии с настоящим Договором или действующим законодательством допускается составление Акта приема-передачи Квартиры Застройщиком в одностороннем порядке.

С момента передачи Квартиры Участнику, в том числе по составленному Застройщиком одностороннему Акту приема-передачи, когда его составление допускается настоящим Договором или действующим законодательством, Участник самостоятельно несет расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск их случайной гибели и случайного повреждения, несет ответственность за самовольную перепланировку квартиры без согласования с соответствующими органами.

**5.1.10.** В случае выявления Участником при приемке Квартиры отступления от условий настоящего Договора, приведших к ухудшению качества Квартиры, или иных недостатков, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, и получения Застройщиком письменного требования Участника об их устранении с указанием таких недостатков Застройщик проверяет обоснованность требования Участника на наличие выявленных недостатков Квартиры.

При наличии имеющихся недостатков Квартиры, за которые отвечает Застройщик, Застройщик устраняет их безвозмездно в течение 60 календарных дней со дня получения письменного требования об устранении недостатков, если иной срок не был согласован Сторонами в письменной форме, и уведомляет об этом Участника. В случае если к моменту устранения недостатков Квартира не была принята Участником сторонами осуществляется повторный осмотр Квартиры с подписанием Акта приема-передачи. В случае уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи после устранения недостатков Застройщик вправе составить Акт приема-передачи в одностороннем порядке.

**5.1.11.** Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по Акту приема-передачи Участнику.

**5.1.12.** Получить разрешение на ввод расположенных в Доме лифтов в эксплуатацию.

Запуск лифтов осуществляется управляющей организацией, осуществляющей управление Домом, после заключения последней договора на обслуживание лифтового хозяйства.

Электроснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, отопление и ГВС Дома осуществляется после заключения управляющей организацией, осуществляющей управление Домом, договора на поставку соответствующих коммунальных услуг.

**5.1.13.** До заключения договора управления Домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с жилищным законодательством РФ, управление Домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления Домом.

**5.2. Застройщик имеет право:**

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

**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 и заключать с ними договоры об участии в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника.

**5.2.3.** Допускать незначительные архитектурные, структурные изменения при строительстве Дома/и или Квартиры, 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 от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок и при отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении 14 (четырнадцати) календарных дней со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Квартиры Участнику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели и случайного повреждения Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего Акта приема-передачи Квартиры.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с настоящим Договором, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

### **5.3. Участник обязуется:**

**5.3.1.** Произвести уплату цены Договора в размере и в порядке, установленные настоящим Договором.

**5.3.2.** Совместно с Застройщиком до государственной регистрации настоящего Договора, в течение трех дней рабочих дней с момента подписания настоящего договора, совместно обратиться к Эскроу – агенту для заключения трехстороннего договора счета эскроу для расчетов по настоящему Договору.

**5.3.3.** Приступить к принятию Квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче.

Стороны пришли к соглашению, что Участник обязуется принять (завершить принятие) Квартиру надлежащим образом и подписать Акт приема-передачи Квартиры в течение 15 (пятнадцати) рабочих дней со дня получения Участником сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче (указанный срок для принятия Квартиры признается Сторонами разумным).

Участник не вправе отказаться от принятия Квартиры и подписания Акта приема-передачи за исключением случаев, когда право на такой отказ прямо предоставлено Участнику Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или действующим законодательством РФ.

При отказе Участника от принятия Квартиры, когда такой отказ допускается действующим законодательством РФ, Участник после устранения Застройщиком причин, послуживших основанием для отказа и за которые отвечает Застройщик, обязуется произвести принятие Квартиры надлежащим образом и подписать Акт приема-передачи Квартиры в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения нового сообщения Застройщика о готовности Квартиры к передаче.

Необоснованное уклонение или необоснованный отказ Участника от исполнения своей обязанности по принятию Квартиры и подписанию Акта приема-передачи в предусмотренные настоящим Договором сроки считается просрочкой Участника и освобождает Застройщика от ответственности за нарушение срока передачи Квартиры Участнику.



**5.3.4.** Совершить за свой счет все необходимые действия для государственной регистрации своего права собственности на Квартиру в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня передачи Квартиры Участнику.

Для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру в случае полной оплаты по Договору Застройщик обязуется передать Участнику справку об исполнении Участником финансовых обязательств по настоящему 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 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 в Доме.

**5.3.5.** До подписания между Сторонами Акта приема-передачи Квартиры, в том числе до передачи Квартиры Участнику по одностороннему Акту приема-передачи, когда его составление допускается действующим законодательством или настоящим Договором, Участник обязуется:

- не пользоваться Квартирой;
- не производить в Квартире строительно-монтажные, отделочные работы, перепланировки, переоборудование и иные работы, связанные с изменением состояния, внешнего вида, отделки, коммуникаций в Квартире, включая снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и другое без письменного разрешения Застройщика и без письменного согласования с проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ – без письменного согласования с инспекцией энергетического надзора;
- не производить в Доме 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.

В случае нарушения Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом, Участник обязуется по требованию Застройщика привести Квартиру и (или) общее имущество Дома в первоначальное состояние.

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

**5.3.7.** С момента передачи Участнику Квартиры, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, когда его составление допускается настоящим Договором или законом, нести обязанности по уплате налога на имущество физических лиц, обязанности по внесению предусмотренной действующим законодательством платы за жилое помещение, включая плату за содержание и текущий ремонт общего имущества в Доме и придомовой территории, взносы на капитальный ремонт общего имущества в Доме, плату за коммунальные услуги, осуществлять за свой счет содержание и ремонт Квартиры.

**5.3.8.** Зарегистрировать за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Пермском крае, настоящий Договор в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

**5.3.9.** Нести расходы, связанные с государственной регистрацией изменений (дополнительных соглашений) к настоящему Договору, а также в случае расторжения настоящего Договора нести расходы, связанные с государственной регистрацией соглашения о расторжении настоящего Договора.

**5.3.10.** Возместить Застройщику расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности на Участника долевого строительства в случае регистрации права собственности на Участника в соответствии с п. 6 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2020) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые

законодательные акты Российской Федерации". Возмещение должно быть произведено в течение 3 (трех) рабочих дней с момента передачи Участнику выписки из Единого государственного реестра недвижимости, а также документов, подтверждающих расходы по оплате государственной пошлины, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

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

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

**5.3.13.** Участник обязан уведомить Банк обо всех изменениях, вносимых в настоящий договор, в письменном виде в срок не позднее 5 рабочих дней до планируемой даты их внесения с направлением в адрес Банка соответствующего письма с уведомлением о вручении.

#### **5.4. Участник вправе:**

**5.4.1.** Получать по письменному требованию от Застройщика информацию о ходе строительства.

**5.4.2.** Получать от Застройщика документы, подтверждающие уплату цены Договора.

**5.4.3.** Знакомиться с находящимися в свободном доступе и раскрытыми Застройщиком информацией и документами о Застройщике и строящемся Доме;

**5.4.4.** Знакомиться в любое время по письменному требованию с документацией, указанной в пункте 2 статьи 21 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

**5.4.5.** В случае выявления Участником при приемке Квартиры или в течение гарантийного срока отступления от условий настоящего Договора, приведших к ухудшению качества Квартиры, или иных недостатков, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования и за которые отвечает Застройщик, в письменной форме сообщить Застройщику об указанных недостатках и потребовать их безвозмездного устранения в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

## **6. КАЧЕСТВО КВАРТИРЫ. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

**6.1.** Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов, действовавшим на момент первоначального в отношении Дома разрешения на строительство. К обязательным требованиям относятся те, требования которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на момент прохождения первоначальной экспертизы и не перестали быть обязательными на момент прохождения первоначальной экспертизы проектной документации и не перестали быть обязательными к моменту ввода Дома в эксплуатацию.

В отношении дефектов Объекта долевого строительства строительные правила (СП) и другие нормы, не являющиеся обязательными к применению, не применяются. Иные нормы, утвержденные негосударственными органами власти, не подлежат применению при определении соответствия Объекта долевого строительства установленным нормам качества.

**6.2.** Стороны пришли к соглашению, что допустимое изменение общей площади Квартиры, включая отклонение фактической общей площади Квартиры от проектной общей Площади

Квартиры, устанавливается по настоящему Договору в размере 5% (Пять процентов) от указанной в пункте 1.1.2 настоящего Договора проектной общей площади Квартиры.

Стороны пришли к соглашению, что изменение общей площади Квартиры, включая отклонение фактической общей площади Квартиры от проектной общей Площади Квартиры, не превышающее указанного в абзаце 1 настоящего пункта допустимого значения, не является недостатком Квартиры или ненадлежащим исполнением Застройщиком обязательств по настоящему Договору, а также не является основанием для изменения цены настоящего Договора.

Стороны пришли к соглашению, что в случае изменения общей площади Квартиры, включая отклонение фактической общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры, превышающее указанное в абзаце 1 настоящего пункта допустимое значение, цена настоящего Договора изменяется (пересчитывается) и определяется как соотношение цены, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, и проектной общей площади Квартиры, указанной в пункте 1.1.2 настоящего Договора, умноженное на фактическую общую площадь Квартиры. В случае изменения цена настоящего Договора на основании настоящего пункта Застройщик в письменной форме отражает указанное обстоятельство в сообщении, предусмотренном в пункте 5.1.9 настоящего Договора.

В случае если цена настоящего Договора после указанного перерасчета оказалась меньше фактически уплаченных Участником в оплату цены настоящего Договора денежных средств, Застройщик обязуется в течение 30 (тридцати) дней со дня получения соответствующего письменного требования от Участника возратить Участник образовавшуюся разницу (переплату).

В случае если цена настоящего Договора после указанного перерасчета оказалась больше цены Договора, указанной в пункте 4.1 настоящего Договора, Участник обязуется в течение 30 (тридцати) дней со дня получения соответствующего письменного требования от Застройщика произвести доплату образовавшейся разницы (недоплаты).

В случае изменения общей площади Квартиры, включая отклонение фактической общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры, превышающее указанное в абзаце 1 настоящего пункта допустимое значение, Участник вправе потребовать расторжения настоящего Договора в судебном порядке в соответствии с пунктом 8.2 настоящего Договора до даты принятия Квартиры. Принятие Квартиры означает полное и безоговорочное согласие Участника на получение Квартиры с измененной общей площадью Квартиры, включая отклонение фактической общей площади Квартиры от проектной общей площади Квартиры.

**6.3.** Сторонами согласовано, что разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном законом порядке, является надлежащим подтверждением фактов, указанных в пункте 1 статьи 55 Градостроительного кодекс Российской Федерации, в том числе соответствие Дома и всех входящих в его состав частей, включая Квартиру, разрешению на строительство, проектной документации, обязательным требованиям в области строительства.

**6.4.** Гарантийный срок на Квартиру, за исключением входящего в ее состав технологического и инженерного оборудования, составляет **5 (Пять) лет** с момента передачи объекта долевого участия участнику долевого участия.

**6.5.** Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет **3 (Три) года** со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Под технологическим и инженерным оборудованием понимается функционально значимый комплекс технических средств, предназначенный для создания и поддержания таких условий, при которых наиболее эффективно осуществляется работа оборудования и жизнедеятельность людей, а именно: совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения.

**6.6.** Гарантийный срок на смесители, гибкую подводку, запорную арматуру, установленные в квартире, в случае если их установка предусмотрена Договором – составляет 1 год.

**6.7.** Гарантийный срок на электроустановочную арматуру (светильники, розетки, выключатели) – составляет 1 год.

**6.8.** Гарантийный срок на отделочные материалы (обои, двери, дверные ручки, ламинат, линолеум, петли, входные двери, замки) - составляет 1 год.

**6.9.** Гарантийный срок на уплотнители на окнах и дверях – составляет 1 год.

**6.10.** Участник вправе предъявить Застройщику в письменной форме требование в связи с ненадлежащим качеством Квартиры с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

**6.11.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры 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 Квартиры или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Квартиры возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Квартиры, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**6.12.** При выявлении Участником в течение гарантийного срока отступлений от условий настоящего Договора, приведших к ухудшению качества Квартиры, или иных недостатков, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник обязан уведомить об этом Застройщика в письменной форме с указанием таких недостатков и в письменной форме потребовать от Застройщика безвозмездного их устранения.

Участник обязан по требованию Застройщика обеспечить Застройщику и привлеченным им лицам возможность осмотра Квартиры на предмет наличия и характера таких недостатков, если данные недостатки не были указаны в момент составления акта приема-передачи квартиры и акта осмотра.

При наличии имеющихся недостатков Квартиры, за которые отвечает Застройщик, Застройщик устраняет их безвозмездно в течение 60 календарных дней со дня получения письменного требования об устранении недостатков, если иной срок не был согласован Сторонами в письменной форме, и уведомляет об этом Участника.

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

**6.13.** Наличие замечаний Участника долевого строительства к общему имуществу не является препятствием к принятию Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписанию Сторонами передаточного акта.

**6.14.** При заключении настоящего Договора Участник ознакомлен с содержанием следующих документов:

- Требования к отделке Квартиры (приложение №3 к настоящему Договору);
- Гарантийные обязательства Застройщика (приложение №4 к настоящему Договору).

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

**7.1.** Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

В соответствии со ст. 77.2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») Объект долевого строительства в обеспечение исполнения обязательств Участника перед Банком, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящимся в залоге у Банка в силу закона с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

При этом Участник становится залогодателем, а Банк – залогодержателем Объект долевого строительства

Права Банка по Кредитному договору (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой в силу закона, без предоставления других доказательств существования этого обязательства и право залога на Объект долевого строительства, обременяемого ипотекой в силу закона), удостоверяются закладной, составляемой Участником после подписания Акта приема-передачи Объект долевого строительства, подаваемой на государственную регистрацию в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника и выдаваемой в соответствии с законодательством Российской Федерации.

До момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства, право требования по настоящему Договору на получение Объекта долевого строительства в собственность считается находящимся в залоге у Банка с момента государственной регистрации залога прав требования в силу закона, зарегистрированного в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним одновременно с государственной регистрацией настоящего Договора в соответствии с п. 5 ст. 5, п. 2 ст. 11 и ст. 77.2 Закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Залог прав требований по настоящему Договору прекращается с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона на Объект долевого строительства.

В случае нерегистрации залога (ипотеки) прав требования в целях обеспечения исполнения обязательств по Кредитному договору Участник заключает с Банком Договор о залоге Прав требования. Права требования по Договору участия в долевом строительстве будут считаться находящимися в залоге у Банка с момента государственной регистрации Договора о залоге прав требования до момента полного исполнения сторонами своих обязательств по Договору участия в долевом строительстве.

Последующий залог Квартиры, иное обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство допускаются только с предварительного письменного согласия Банка.

Настоящий Договор действует до исполнения Сторонами своих обязательств.

Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры или составления Застройщиком Акта приема-передачи Квартиры в одностороннем порядке, когда его составление допускается настоящим Договором или действующим законодательством.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

**8.1.** Участник 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);

3) в иных установленных Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или настоящим Договором случаях.

**8.2.** По требованию Участника 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 срок Квартира не будет передана Участнику;
- 2) существенного изменения проектной документации Дома, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Квартиры, указанного в пункте 6.2 настоящего Договора;
- 3) в иных установленных Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» или настоящим Договором случаях.

**8.3.** В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

**8.4.** Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, о чем между Сторонами составляется соглашение о расторжении, которое подлежит государственной регистрации. Участник компенсирует Застройщику расходы, фактически понесенные им на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию соглашения о расторжении настоящего Договора, путем внесения денежных средств в кассу Застройщика или на расчетный счет Застройщика.

**8.5.** Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора (расторгнуть настоящий Договор в одностороннем внесудебном порядке) в любом из следующих случаев:

- 1) просрочка (нарушение установленного настоящим Договором срока) внесения Участником платежа в счет уплаты цены Договора в течение более чем 2 (Два) месяца (в случае если уплата Цены Договора должна производиться путем единовременного внесения платежа);
- 2) систематическое нарушение Участником предусмотренным настоящим Договором сроков внесения платежей в счет уплаты цены Договора, то есть нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца (в случае если уплата Цены Договора должна производиться путем внесения платежей в предусмотренный настоящим Договором период).

**8.6.** При наличии оснований, указанных в пункте 8.5 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Указанное предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником 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 от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с пунктом 8.5. настоящего Договора.

**8.7.** В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора 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.

**8.8.** Перечисленные в настоящем разделе основания расторжения Договора, являются основанием для прекращения Договора счета эскроу.

В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) рабочих дней. В случае непоступления заявления от залогодержателя о перечислении денежных средств на указанный в заявлении залоговый счет депонента в течение четырнадцати рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в части 9 настоящей статьи, денежные средства перечисляются на залоговый счет, указанный в договоре счета эскроу, либо в случае отсутствия указания в договоре участия в долевом строительстве на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены такого договора денежные средства не позднее трех рабочих дней со дня размещения в единой информационной системе жилищного строительства сведений, указанных в части 9 настоящей статьи, перечисляются на банковский счет депонента, указанный в договоре счета эскроу, если иное не предусмотрено Федеральным законом от 29 декабря 2006 года N 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей".

**8.9.** В случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику, путем их перечисления эскроу-агентом на счет Участника (в случае приобретения объекта недвижимости в общую совместную собственность, необходимо указать ФИО Заемщика) № \_\_\_\_\_ открытого в ПАО Сбербанк. При заключении договора счета эскроу, Участник обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

В случае, если к моменту расторжения настоящего Договора, денежные средства будут перечислены Застройщику, Застройщик обязуется возвратить Участнику уплаченные по настоящему Договору денежные средства, путем их перечисления на указанный выше счет, предварительно уведомив Банк ПАО Сбербанк о возврате денежных средств не менее чем за 5 рабочих дней до их отправки путём направления соответствующего письма с уведомлением о вручении.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

**9.1.** Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

**9.2.** При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, Участник 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 Участнику Квартиры Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки. Если Участник по настоящему Договору - гражданин, то предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

**9.4.** При нарушении Участником установленного настоящим Договором срока принятия Квартиры в результате необоснованного уклонения или необоснованного отказа от ее

принятия, Участник уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

**9.5.** В случае если в результате нарушения Участником обязательств, указанных в пункте 5.3.4 настоящего Договора, Застройщику были причинены убытки, Участник обязуется возместить такие убытки в полном объеме.

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

**9.7.** Предусмотренная настоящим Договором неустойка является штрафной, в связи с чем, убытки взыскиваются в полной сумме сверх неустойки.

**9.8.** Наступление обстоятельств непреодолимой силы: 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.

**9.9.** Несмотря на то, что настоящий Договор связан с предпринимательской деятельностью, Застройщик и Участник 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, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства. Отсутствие вины доказывается Стороной, нарушившей обязательство.

## **10. УСТУПКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ПО ДОГОВОРУ**

**10.1.** Уступка Участником прав (требований) по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, но в любом случае, только после получения согласия на такую уступку у Застройщика, Банка и Кредитора.

**10.2.** Уступка Участником прав (требований) по Договору, в том числе права требования взыскания неустойки и возмещения убытков допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, после получения письменного согласия Застройщика, Банка и Кредитора на такую уступку.

В этом случае Банк сохраняет за собой право потребовать от Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

**10.3.** В случае если уступка по договору проводится до полной оплаты цены Договора и/или до введения многоквартирного дома в эксплуатацию, а равно до момента передачи денежных средств с Эскроу счета Застройщику, Эскроу-агент принимает от лица, которому были уступлены права, и (или) от Застройщика договор (соглашение) уступки прав по Договору, зарегистрированный в установленном действующим законодательством РФ законодательством порядке (содержащий отметки органа регистрации право регистрации договора (соглашения) уступки, в том числе: наименование органа, осуществившего регистрацию, регистрационный номер, и дату регистрации) и оформляет необходимые документы в целях изменения Депонента (Участника долевого строительства) счета- эскроу. Эскроу – агент информирует Застройщика о смене депонента в течение 3 (трех) рабочих дней с момента замены депонента по счету - эскроу.

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**



**11.1.** 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.

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

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

**11.4.** В случае смерти Участника его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам, если действующим законодательством не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в настоящий Договор.

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

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

**11.7.** Если иное не предусмотрено настоящим Договором или действующим законодательством любые сообщения, заявления, уведомления, требования и документы должны быть составлены в письменной форме, подписаны лицом, обладающим полномочиями действовать от имени стороны, и переданы другой Стороне одним из следующих способов:

- вручены лично под расписку лицу, обладающему полномочиями действовать от имени Стороны;

- направлены по почте заказным письмом с описью вложения и с уведомлением о вручении.

Сообщение, заявление, уведомление, требование и документ считаются доставленным и в тех случаях, если они поступили лицу, которому они направлены (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Считается, что любое сообщение, заявление, уведомление, требование и документ были получены в дату получения или по истечении 7 (семи) календарных дней со дня отправки при отказе адресата от получения, не получении адресатом, при невозможности вручения адресату или при отсутствии получателя по адресу.

**11.8.** Сообщения, заявления, уведомления, требования, документы направляются по почтовым адресам сторон, указанным в настоящем Договоре, до сообщения Стороной в письменной форме об изменении своих почтовых реквизитов.

**11.9.** Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. Соблюдение претензионного (досудебного) порядка урегулирования споров по настоящему Договору является для сторон обязательным.

**11.10.** При не достижении согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны вправе передать спор на разрешение в суд в соответствии с компетенцией и подсудностью, установленными действующим законодательством.

**11.11.** 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.

**11.12.** Участник долевого строительства при заключении настоящего Договора подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. выдал согласие Застройщику на обработку, использование, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), распоряжение и передачу персональных данных Участника долевого строительства, а также совершения иных действий, предусмотренных действующим законодательством и/или порождающих юридические последствия в отношении персональных данных Участника долевого строительства, в частности на однократную передачу сканкопии паспорта в Банк, в котором в соответствии с

договором участия в долевом строительстве подлежит открытию счет эскроу. Передача сканкопии осуществляется с помощью программного обеспечения данного Банка, в связи с чем защита полученных Банком в отношении персональных данных Участника долевого строительства возлагается на Банк. Цель передачи данных: заключение договора на открытие и ведение счета эскроу. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснено, что без данного действия Банк отказывается открывать счета эскроу. В случае, если участниками долевого строительства по договору являются дети, Участник долевого строительства также от их имени дает согласие на передачу сканкопии их паспортов и свидетельств о рождении, с теми же целями и условиями как определено настоящим пунктом.

Участник долевого строительства дает согласие на однократную передачу Застройщиком персональных данных в компанию, оказывающую Застройщику услуги по работе с участниками долевого строительства с целью: заключения договора участия в долевом строительстве (дополнительных соглашений к нему), получения ипотечного кредита для финансирования данного договора, использования «материнского капитала», заключения договора эскроу, совершения иных действий, необходимых для заключения, изменения, исполнения договора участия в долевом строительстве. В случае, если участниками долевого строительства по договору являются дети, Участник долевого строительства также от их имени дает согласие на передачу сканкопий их паспортов и свидетельств о рождении, с теми же целями и условиями как определено настоящим пунктом.

Участник долевого строительства дает согласие на передачу Застройщиком персональных данных в управляющую компанию, которая приступит к управлению домом после введения его в эксплуатацию.

Стороны определили и подтверждают, что в состав персональных данных Участника долевого строительства входят: дата и место рождения Участника долевого строительства, сведения о месте регистрации и проживания Участника долевого строительства, паспортные данные Участника долевого строительства и документ, удостоверяющий личность Участника долевого строительства, сведения и документ о семейном положении, о составе членов семьи Участника долевого строительства, документ, удостоверяющий личность членов семьи Участника долевого строительства, условия настоящего Договора и согласованный Участником долевого строительства с Застройщиком способ оплаты по настоящему Договору, а также иные сведения и документы, требующиеся в целях исполнения настоящего Договора.

Согласие на обработку персональных данных, выданное Участником долевого строительства Застройщику, вступает в действие с даты подписания настоящего Договора и прекращает действие по истечении 3 (Трех) лет с даты проведения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственной регистрации настоящего Договора и перехода к Участнику долевого строительства права на Объект долевого строительства.

**11.13.** Стороны настоящего Договора пришли к соглашению, что осмотр Квартиры Участником может быть произведен только после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщиком.

**11.14.** Участник подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на Дом, .

**11.15.** Участник подтверждает и гарантирует, что на момент подписания настоящего договора он не лишен и не ограничен в дееспособности, не состоит на учете в наркологическом или психоневрологическом диспансерах, не состоит под опекой, попечительством, патронажем, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить сделку на крайне невыгодных для себя условиях, находится в здравом уме и твердой памяти, действует добровольно, понимает содержание Договора, права и обязанности, вытекающие из него, а также последствия нарушения его условий.

**11.16.** Участник ознакомлен с тем, что Объект недвижимости строится по индивидуальному проекту и является уникальным архитектурным решением. Нарушение условий эксплуатации Объекта недвижимости (включая, но не ограничиваясь размещением на фасаде Объекта недвижимости внешних блоков кондиционеров и иного инженерного оборудования вне

отведенных мест) является нарушением архитектурного облика дома, а также прав автора, что может повлечь за собой ответственность, предусмотренную законодательством РФ.

**11.17.** Настоящий Договор составлен на 19 (Девятнадцати) страницах в 3 (Трех) экземплярах, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**11.18.** К настоящему Договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

Приложение №1 – План Квартиры.

Приложение №2 – План расположения Квартиры на этаже.

Приложение №3 – Требования к отделке Квартиры.

Приложение №4 – Гарантийные обязательства Застройщика.

## **12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ**

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

ООО «Специализированный Застройщик НовоСтрой-14»

ОГРН 1145907000172, ИНН 5907057079, КПП 590401001

614002, Пермский край, г. Пермь, ул. Чернышевского, д. 28, 6 этаж, оф. 13

8 (342) 205-75-81

Реквизиты банковского счета:

Наименование филиала Банка ВТБ (ПАО)

Филиал "Центральный" Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Москве

ИНН Банка 7702070139, КПП Банка 770943002, БИК Банка 044525411

Расчетный счет № 40702810313240000391

Корреспондентский счет № 30101810145250000411

### **УЧАСТНИК:**

---

## **13. ПОДПИСИ СТОРОН**

### **ЗАСТРОЙЩИК:**

Директор \_\_\_\_\_ А.П. Равцов

### **УЧАСТНИК:**

---