

ДОГОВОР №
участия в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома № 19
по ул. Овчинникова в г. Перми

Город Пермь, Пермский край, Российская Федерация

.2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ПГС-1», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Полежаева Андрея Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин _____, именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Юридические основания к заключению Договора

1.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) и иным действующим законодательством РФ.

1.2. Строительство многоквартирного дома, в состав которого входит указанный в пункте 3.2 настоящего Договора объект долевого строительства, осуществляется на основании Разрешения на строительство № 59-RU90303000-121-2020/1 от 25.01.2021г., выданного Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми (срок действия до 17 июля 2025 года).

Наименование объекта капитального строительства в соответствии с проектной документацией, указанное в разрешении на строительство: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Овчинникова, 19 в г. Перми»; расположенный по адресу: РФ, Пермский край, г. Пермь, ул. Овчинникова, 19 (далее – Многоквартирный дом).

Предусмотренные Законом № 214-ФЗ сведения о Многоквартирном доме в соответствии с проектной документацией указаны в пункте 3.1 настоящего Договора.

1.3. Строительство Многоквартирного дома, в состав которого входит объект долевого строительства, ведется на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4410588:1142 общей площадью 2009 кв.м, принадлежащих Застройщику на праве собственности, зарегистрированном в установленном законом порядке на основании договора купли-продажи от 17.02.2020 г., дата гос. регистрации договора 25.02.2020г. (далее – Земельный участок).

1.4. Проектная декларация, включающая в себя всю предусмотренную законом информацию о Застройщике и проекте строительства Многоквартирного дома (по тексту – Проектная декларация), а также иная информация, подлежащая обязательному раскрытию Застройщиком, размещены в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке на сайте Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://наш.дом.рф/>.

1.5. Настоящим Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, что условием привлечения средств участников долевого строительства Многоквартирного дома является **размещение таких денежных средств на счетах эскроу** в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ. Сведения об эскроу-агенте, предусмотренные частью 2 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ, содержатся в пункте 10.4 настоящего Договора.

1.6. В силу того, что расчеты по настоящему Договору осуществляются с использованием счетов эскроу, залог в силу закона на Земельный участок и строящийся Многоквартирный дом на основании части 4 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ в пользу Участника долевого строительства не устанавливается.

1.7. Застройщик доводит до сведения Участника долевого строительства, что земельный участок, на котором осуществляется строительство Многоквартирного дома, кадастровый номер

59:01:4410588:1142, имеет ограничение: ипотека в пользу **ПАО Сбербанк** на основании договора об ипотеке за № ДИ-19/1 от 11.03.2021 г., заключенного в обеспечения исполнения обязательств Застройщика по кредитному договору, в рамках которого привлекаются кредитные средства для финансирования строительства Многоквартирного дома.

2. Предмет договора

2.1. В соответствии с настоящим договором, Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и/или с привлечением иных лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в пункте 3.2 настоящего Договора, при условии надлежащего исполнения им своих обязательств по настоящему Договору, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять объект долевого строительства.

3. Объект долевого строительства

3.1. Сведения о Многоквартирном доме в соответствии с проектной документацией:

Вид	Многоквартирный жилой дом
Назначение	Жилое
Этажность	9
Количество этажей	10
Общая площадь квартир	2984,40 м ²
Общая площадь здания	4714,37 м ²
Общая площадь квартир с балконами	3112,80м ²
Материал наружных стен	стены подвала - монолитный железобетон; жилого дома – внутренний слой: кладка из ячеистобетонных блоков, наружный слой основного поля стен навесной вентилируемый фасад
Материал поэтажных перекрытий	Плиты монолитные железобетонные
Степень огнестойкости здания	II
Класс энергоэффективности	В+ (высокий)
Класс сейсмостойкости	5 баллов

3.2. Объектом долевого строительства по настоящему Договору является структурно обособленное жилое помещение (далее – «Объект»), входящее в состав Многоквартирного дома, обладающее следующими параметрами и характеристиками:

Этаж	3
№ квартиры (условный номер объекта)	8
Количество комнат	3
Жилая площадь *	44,88
Общая площадь **	65,51
Общая приведенная площадь ***	66,91
Площадь комнаты 1	16,69
Площадь комнаты 2	14,13
Площадь комнаты 3	14,06
Площадь кухни-ниши	7,61
Площадь коридора	7,04
Площадь с/у	1,80
Площадь с/у + ванна	4,18
Площадь балкона	1,40

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

** «Общая площадь» - сумма площадей помещений Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади лоджий/балконов. Общая площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с Фактической площадью.

*** «Общая приведенная площадь» - Общая площадь Объекта с учётом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - 0,3, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен Многоквартирного дома и межквартирных стен. Площадь коммуникационных

шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной документацией, в Общую приведённую площадь Объекта не входят.

«Фактическая площадь» - площадь Объекта, установленная по результатам обмера, проведённого специализированной организацией, указанная в кадастровом паспорте Объекта.

Характеристика отделки Объекта:

- чистовая отделка в соответствии с проектной документацией на строительство Многоквартирного дома.

3.3. Проектная планировка Объекта (Приложение № 1) прилагается к настоящему Договору и соответствует поэтажному плану Многоквартирного дома.

3.4. Стороны признают, что после завершения строительства Многоквартирного дома Фактическая площадь Объекта может отличаться от Общей площади Объекта (проектной).

Отклонение Фактической площади Объекта от Общей площади (без учета площади лоджии/балкона) в пределах 5% от Общей площади является допустимым. Допустимое отклонение площади Объекта не признается существенным изменением проектной документации Многоквартирного дома.

3.5. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, а также на смену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству без уведомления Участника долевого строительства при условии, что Объект будет соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

Стороны договорились, что подписание настоящего Договора является безотзывным и безусловным согласием Участника на выполнение Застройщиком всех необходимых действий и мероприятий, связанных с разделом (проведением межевых, кадастровых и иных необходимых работ) Земельного участка в границах, необходимых Застройщику для строительства (создания) и/или последующей эксплуатации Многоквартирного дома и необходимых объектов инженерно-технического обеспечения (сети инженерно-технического обеспечения: водо-, тепло- и энергоснабжения, сети канализации, ливневого стока, телефонизации, и другие коммуникации, дорожная инфраструктура, и иные объекты, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов), передачи Земельного участка в залог уполномоченному банку, в том числе, но не ограничиваясь, в обеспечение возврата кредита, предоставленного уполномоченным банком Застройщику на строительство Многоквартирного дома по кредитному договору, а также на совершение в целях обеспечения строительства сделок по распоряжению Земельным участком.

3.6. Помимо Объекта, указанного в пункте 3.2 настоящего Договора, Участник долевого строительства в соответствии с настоящим Договором приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а именно помещения в Многоквартирном доме, не являющиеся частями жилых и нежилых помещений и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном 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, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, Земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом, дорожное покрытие, тротуары, ограждения, элементы озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома принадлежности, расположенные на Земельном участке в соответствии с проектной документацией и/или в соответствии с действующим законодательством и т.д.

Размер доли Участника долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество в Многоквартирном доме пропорционален размеру общей площади Объекта.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Осуществлять строительство Многоквартирного дома в соответствии с требованиями, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

4.1.2. Обеспечить качественное выполнение своими силами или с привлечением подрядчиков всех строительного-монтажных работ и работ по благоустройству территории в объеме, предусмотренном проектно-сметной документацией. а также иных работ, не упомянутых в этих документах, но необходимых для строительства объекта и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

При внесении изменений в проектно-сметную документацию оформить указанные изменения в соответствии с действующим законодательством.

4.1.3. Обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию не позднее **1 квартала 2022 года** (плановая дата ввода в эксплуатацию), с возможным отступлением не более чем на 3 месяца.

4.1.4. Обеспечить передачу Объекта Участнику долевого не позднее **3 квартала 2022 года**.

4.1.5. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта и последствиях бездействия Участника долевого строительства. Получив уведомление Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, Участник обязан приступить к принятию Объекта в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления.

4.1.6. В случае если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик направляет Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.1.7. Одновременно с передачей Участнику долевого строительства Объекта Застройщик передаёт Инструкцию по эксплуатации Объекта, паспорта на приборы учёта (счётчики) тепло-, водо- электроснабжения.

4.1.8. Передать Объект в собственность Участнику долевого строительства свободным от любых обременений и/или прав любых третьих лиц, не являющимся объектом какого-либо судебного разбирательства, не находящимся под запретом и/или арестом.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. Вносить изменения и дополнения в проектную документацию на строительство Многоквартирного дома, а также осуществлять замену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству без уведомления Участника долевого строительства, с учётом положений настоящего Договора.

4.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно при условии наличия Разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.2.3. Застройщик вправе самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц для выполнения работ по строительству (созданию) Многоквартирного дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе связанные с привлечением денежных средств (кредитный договор, договор займа, ссуды) для строительства (создания) Многоквартирного дома, установленные действующим законодательством.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Уплатить Цену Договора до ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома путем внесения денежных средств в установленные настоящим Договором сроки и размере на счет эскроу с соблюдением условий договора счета эскроу, заключенного между ПАО «Сбербанк» (эскроу-агент), Застройщиком и Участником долевого строительства.

Сведения об эскроу-агенте, предусмотренные частью 2 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ, содержатся в пункте 10.4 Договора.

4.3.2. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов включая, но, не ограничиваясь, изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменение адреса для направления почтовой корреспонденции, адреса места регистрации и т.д., в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления.

Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по

передаче Объекта в установленный срок и/или за причиненные Участнику долевого строительства убытки при условии направления Уведомления (п. 4.1.6. Договора) по указанному в договоре адресу.

4.3.3. Принять Объект у Застройщика, подписав при этом акт приема-передачи, в течение 10 (Десяти) дней со дня получения Участником долевого строительства указанного в пункте 4.1.5 Договора Уведомления о готовности Объекта, в том числе при его досрочной передаче.

В акте приема-передачи, в том числе одностороннем акте указываются: дата передачи, основные характеристики Объекта, Фактическая площадь Объекта (без учета площади лоджий и балконов), а также иная информация в соответствии с требованиями действующего законодательства, а также включенная в акт приема-передачи по усмотрению Сторон.

При необоснованном уклонении или отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта по истечении 14 (Четырнадцати) дней со дня получения Участником долевого строительства указанного в пункте 4.1.5 Договора Уведомления, а также в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей, предусмотренных в подпункте 4.3.2. Договора, Застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи Объекта Участнику долевого строительства. Со дня составления Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта, он считается переданным Участнику и ответственность за его эксплуатацию, включая расходы на оплату коммунальных услуг, услуг по содержанию общего имущества Многоквартирного дома, охрану и риск случайной гибели или случайное повреждение Объекта, возлагается на Участника долевого строительства в полном объеме.

При этом риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта приема-передачи Объекта.

Передача Участнику долевого строительства Объекта означает одновременную передачу Участнику доли в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома, в том числе указанное в проектной декларации, в соответствии с проектной документацией.

4.3.4. С момента передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства, в том числе по одностороннему акту, Участник долевого строительства обязуется за счёт собственных средств, производить расчёты за потреблённые коммунальные и иные услуги с эксплуатирующими и/или энергоснабжающими организациями по данному Объекту и доле в праве собственности на общее имущество Многоквартирного дома.

Для этих целей Участник долевого строительства обязуется заключить договор на предоставление услуг управления Многоквартирным домом, ремонта и содержания общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг с выбранной Застройщиком организацией (далее – Управляющая организация) в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Стороны договорились, что Участник долевого строительства соглашается с подбором Застройщиком формы управления Многоквартирным домом и Управляющей организацией для принятия, обслуживания Многоквартирного дома, предоставления услуг по ремонту и содержанию общего имущества Многоквартирного дома и коммунальных услуг (ресурсов). Участник долевого строительства выражает согласие на заключение в будущем договора на управление Многоквартирным домом с Управляющей организацией, предложенной Застройщиком.

4.3.5. До государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект, Участник долевого строительства не вправе производить в нем никаких перепланировок и/или переоборудования. Участник долевого строительства не вправе осуществлять любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Многоквартирного дома, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида Многоквартирного дома). Такие изменения подлежат обязательному согласованию в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4.3.6. Регистрация права собственности на Объект производится Участником долевого строительства самостоятельно.

4.3.7. Участник долевого строительства обязуется обеспечить эксплуатацию Объекта в соответствии с Инструкцией по эксплуатации, предоставляемой Участнику долевого строительства Застройщиком, требованиями технических, градостроительных регламентов, и иными обязательными требованиями к процессу эксплуатации Объекта и/или его частей.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. Требовать от Застройщика надлежащего исполнения всех условий Договора;

4.4.2. В одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

4.4.3. Отказаться от принятия Объекта и подписания акта приема-передачи только в случае, если у него имеются обоснованные претензии к передаваемому Объекту, связанные с существенными недостатками, которые делают Объект непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования по назначению. Под существенными недостатками Стороны понимают отступления от условий Договора, проектной документации, а также от обязательных требований технических и градостроительных регламентов.

При этом, Стороны учитывают тот факт, что получение Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома подтверждает завершение строительства в полном объеме как Многоквартирного дома, так и Объекта.

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

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

5. Цена договора. Порядок расчетов.

5.1. Цена Договора, т.е. размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства (далее – Цена Договора) для строительства Объекта составляет: _____, НДС не облагается.

5.2. Уплата Участником долевого строительства Цены Договора, указанной в п. 5.1 настоящего Договора, производится путем внесения денежных средств в сумме Цены Договора **на счет эскроу, открытый в ПАО Сбербанк** (уполномоченный банк).

Обязательства Участника долевого строительства считаются выполненными надлежащим образом с момента зачисления Цены Договора на соответствующий счет эскроу, **открытый в ПАО Сбербанк**.

Участник долевого строительства уведомлен о недопустимости уплаты Цены Договора (внесения денежных средств) иными способами, кроме как путем внесения на счет эскроу, **открытый в ПАО Сбербанк**. В указанных случаях Застройщик возвращает Участнику долевого строительства, внесенные ими денежные средства в одностороннем порядке без предварительного уведомления.

5.3. Размер депонируемой суммы равен цене Договора.

В соответствии с Законом № 214-ФЗ срок условного депонирования денежных средств не может превышать более, чем на шесть месяцев срок ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома, указанный в пункте 4.1.3 настоящего Договора, и устанавливается **30.09.2022 г.**

Уплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств (и/либо с использованием кредитных средств). В случае использования Участниками долевого строительства средств Кредитора ипотека Объекта долевого строительства возникает в пользу Кредитора.

5.4. Сроки оплаты Цены Договора:

Уплата Цены договора осуществляется Участником долевого строительства за счет собственных средств и за счет денежных средств, предоставляемых Участникам долевого строительства Волго-Вятским Публичным акционерным обществом «Сбербанк», местонахождение: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, 19, почтовый адрес: 614016, г. Пермь, ул. Куйбышева, 66/1, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 77001001, ОКПО 00032537, корреспондентский счет № 30101810900000000603 в ГРКЦ ГУ Банка России по Пермскому краю, БИК 045773603 (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк России») (далее - Банк), заключаемому Банком», согласно **Кредитному договору № _____** г., заключаемому Банком с Участниками долевого строительства в г. Перми (далее – Кредитный договор): в следующем порядке:

5.4.1. Первоначальный взнос в размере _____ рублей оплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств в срок не позднее 2-х рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора, в порядке, предусмотренном п. 5.2 настоящего договора;

5.4.2. Сумма в размере _____ рублей уплачивается за счет кредитных средств, предоставляемых ПАО «Сбербанк» - не позднее 2-х рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора в соответствии с Кредитным договором, заключенным в г. Перми, условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором, перечисляется Банком на основании поручения Участника долевого строительства со счета по вкладу, действующему в режиме до востребования, не ранее дня государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С момента государственной регистрации ипотеки на Объект долевого строительства он считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка, на основании Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит государственной регистрации его залог (ипотека), возникающий на основании закона.

С момента государственной регистрации настоящего Договора права требования, принадлежащие Участникам долевого строительства по настоящему Договору, считаются находящимся в залоге (ипотеке) у Банка на основании Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». При регистрации настоящего Договора одновременно подлежит государственной регистрации обременение прав требований в виде залога (ипотеки), возникающее на основании закона. Залог прав требований действует до момента государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, право получения которого было оплачено частично за счет кредита, предоставленного Банком.

Расчеты по Договору производятся с использованием номинального счета Общества с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости от Сбербанка» (ООО «ЦНС»), ИНН 7736249247, открытого в Операционном управлении Московского банка ПАО Сбербанк г. Москва, к/счет 30101810400000000225, БИК 044525225, КПП 590201001- не позднее 5-ти рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.5. Обязанность Участника долевого строительства по уплате обусловленной договором цены считается исполненной с момента поступления денежных средств в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.6. Стороны определили, что при осуществлении расчетов в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Оплата по договору участия в долевом строительстве № _____ г., за жилое пом. усл. № _».**

5.7. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора в установленном порядке. В случае уплаты Цены Договора (внесения денежных средств) Участником долевого строительства до даты государственной регистрации настоящего Договора, а также внесения денежных средств в счет уплаты Цены Договора иными способами, кроме как путем внесения на счет эскроу, открытый в **ПАО Сбербанк** и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Участника долевого строительства возмещения причинённых этим убытков Застройщику, в том числе, в случае уплаты Застройщиком штрафа, установленного Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

5.8. Стоимость Объекта остается неизменной при условии ее полной оплаты Участником долевого строительства в срок до 10.06.2021г.

В случае внесения Участником долевого строительства оставшейся суммы договора в сроки после окончания строительства, по соглашению Сторон ему предоставляется право уплатить оставшуюся сумму. При этом, Участники долевого строительства уплачивают Застройщику неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ за каждый день просрочки.

5.9. Все расходы, возникающие при оформлении документации, технической инвентаризации и государственной регистрации Объекта в собственность, оплачиваются

Участниками долевого строительства самостоятельно и в цену настоящего Договора не включены.

5.10. Образовавшаяся в результате строительства экономия, определяемая после завершения строительства Многоквартирного дома и передачи Объекта Участникам долевого строительства, остается в собственности Застройщика.

5.11. В случае отказа уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участниками долевого строительства, расторжения уполномоченным банком договора счета эскроу с Участниками долевого строительства по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 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 указанного Федерального закона.

6. Срок действия договора. Досрочное расторжение

6.1. Настоящий Договор подписывается Сторонами, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю и вступает в силу с момента такой регистрации. Порядок уплаты и размер государственной пошлины за государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве устанавливаются законодательством РФ.

6.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

6.3. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях:

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

2) в случае существенного нарушения требований к качеству Объекта долевого строительства;

3) неустранения Застройщиком выявленных недостатков (отступлений от условий Договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведших к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования) в согласованный разумный срок;

4) указанных в части 7 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ.

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

1) прекращения или приостановления строительства (создания) Многоквартирного дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект не будет передан Участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемого) Многоквартирного дома, в состав которого входит Объект, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, которое установлено в Договоре;

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

4) в иных установленных федеральным законом или Договором случаях.

6.5. Застройщик в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в случае:

1) если уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа и при этом просрочка внесения платежа составляет более чем два месяца;

2) если уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства с систематическим нарушением сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа более чем два месяца.

6.6. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 ст.15.5 Закона № 214-ФЗ, денежные средства со счета эскроу на основании полученных уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, содержащихся в Едином государственном реестре

недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет **40817810149784078004**, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между Участником долевого строительства и уполномоченным банком.

7. Ответственность Сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом № 214-ФЗ неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

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

7.3. В случае, когда одна из Сторон Договора уклоняется от выполнения обязательств по Договору, другая сторона имеет право обратиться в суд с требованием о понуждении к исполнению обязательств и/или о расторжении Договора и/или о возмещении убытков.

7.4. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (события, на которые Стороны не могут оказывать влияния и за возникновение которых не несут ответственности – землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, действия государственных органов).

В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (Двух) месяцев, любая из Сторон имеет право расторгнуть Договор, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет право на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого расторжения.

Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента их наступления или прекращения.

Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий форс-мажор.

8. Качество Объекта. Гарантия качества

8.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, проектной документации на Многоквартирный дом, требованиям, указанным в перечне национальных стандартов и сводов правил в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» или иного аналогичного документа, принятого взамен данного документа. Положения ГОСТов, СП, СНИП и иных документов, носящие рекомендательный характер и/или не включенные в вышеуказанный перечень национальных стандартов и сводов правил, применению не подлежат. В случае наличия в проектной документации ссылки на какой-либо нормативный документ, при определении качества выполненных работ подлежат применению только те нормы данного документа, которые носят обязательный характер и подлежат применению с учетом области применения данного документа.

Требования к качеству Объекта также установлены Технологическими регламентами, разработанными для Объекта. При подписании договора Дольщик ознакомлен с Технологическими регламентами на строительство Объекта и согласен с заявленными

требованиями по качеству. Параметры помещений, установленные технологическими регламентами на строительство Объекта указаны в Приложении № 2 к настоящему договору.

8.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта, составляет пять лет со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

8.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, устанавливается договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

8.5. В случае обнаружения в течение гарантийного срока недостатков (дефектов) Объекта, Участник долевого строительства первоначально обязан предъявить Застройщику письменное требование по их устранению. Требование предъявляется в письменной форме с указанием выявленных недостатков (дефектов).

Застройщик обязуется устранить выявленные недостатки (дефекты) в сроки, согласованные с Участником долевого строительства с учетом сезонности выполнения работ и/или их особой сложности.

В случае необходимости проведения независимой экспертизы недостатков (дефектов) Объекта, недостатки (дефекты) должны быть устранены не позднее 45 рабочих дней со дня получения заключения экспертизы, указанный срок может быть продлен с учетом сезонности выполнения работ и/или их особой сложности.

В случае отказа Застройщика от выполнения работ по устранению недостатков (дефектов) либо нарушения согласованных сроков устранения более чем на 10 рабочих дней, Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

9. Уступка прав требований по Договору

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору производится в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и статьей 11 Закона № 214-ФЗ, и допускается только после уплаты Участником долевого строительства Цены Договора с уведомлением Застройщика о переходе прав требований по Договору к другому лицу (новому участнику долевого строительства) либо одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и получением соответствующего предварительного согласия Застройщика.

9.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до момента подписания сторонами передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору другому лицу (новому участнику долевого строительства) вступает в силу с момента государственной регистрации соответствующего договора в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации. Расходы по регистрации договора несет Участник долевого строительства и (или) новый участник долевого строительства.

10. Прочие условия

10.1. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными представителями Сторон.

10.2. Юридически значимые сообщения Сторон должны направляться в письменной форме по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по адресам, указанным в Разделе 11 настоящего Договора, или вручены адресату (его уполномоченному представителю) лично под расписку.

Уведомления и сообщения, направленные Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору считаются полученными Участником в день, следующий за днём истечения контрольных сроков (без учета дня приема) пересылки письменной корреспонденции, установленных пунктом 6 Нормативов частоты сбора из почтовых ящиков, обмена, перевозки и доставки письменной корреспонденции, а также контрольных сроков пересылки письменной корреспонденции, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 257 от 04.06.2018 г.

В случае неуведомления или несвоевременного уведомления об изменении адресов, паспортных данных, ФИО Участника долевого строительства, реквизитов и наименования Застройщика, указанных в настоящем Договоре, направление документов по прежним адресам и оформление документов с прежними данными, считается надлежащим выполнением условий настоящего Договора. Сторона, не уведомившая или несвоевременно уведомившая другую Сторону об указанных изменениях, несёт риск вызванных этим последствий, а также несёт ответственность за недостоверность указанной информации.

Направление информации, связанной с исполнением настоящего Договора, Участнику долевого строительства возможно посредством электронной почты и/или мессенджера для обмена текстовыми сообщениями.

10.3. Уведомления о государственной регистрации ДДУ, о расторжении, прекращении или одностороннем отказе, одной из Сторон от исполнения настоящего Договора направляются в банк.

10.4. Сведения об эскроу-агенте:

Наименование: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)

Место нахождения и адрес: Российская Федерация, город Москва, 117997, ул. Вавилова, дом 19
Адрес электронной почты: escrow_sberbank@sberbank.ru

Номер телефона: 8 800 555 55 50

10.5. Споры, разногласия или требования, возникающие из Договора или в связи с ним, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности полностью или в части подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10.6. Прекращение действия Договора не освобождает Стороны от обязанности осуществления предусмотренных Договором платежей, возмещения убытков и иной ответственности, установленной Договором и действующим законодательством.

10.7. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых: по одному для – Застройщика, Участника и Органа регистрации прав.

10.8. Подпись Участника долевого строительства в настоящем Договоре/либо лица, действующего от их имени, подтверждает согласие Участника долевого строительства на обработку Застройщиком с местом нахождения: Российская Федерация, 614000, Пермский край, город Пермь, улица Монастырская, 15, офис 319, а также Публичному акционерному обществу «Сбербанк России» (ПАО Сбербанк) с местом нахождения: Российская Федерация, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д.19, почтовый адрес: 614990, г. Пермь, ул. Куйбышева, 66/1, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, персональных данных Участников долевого строительства или лица, подписавшего настоящий Договор от имени Участника, а именно: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, пол, почтовый адрес; номера рабочего и мобильного телефонов, адреса электронной почты, паспортные данные, а также иные персональные данные, полученные Застройщиком в целях сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновление, изменение), извлечения, использования, передачи, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных.

10.9. Согласие на обработку персональных данных для Застройщика действует до передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема – передачи, а в части персональных данных, содержащихся в документах и на иных носителях информации, срок хранения которых по действующему законодательству будет превышать указанный срок, согласие на обработку персональных данных действует в течение сроков хранения таких документов и иных носителей информации, установленных действующим законодательством.

Настоящее согласие может быть отозвано посредством направления соответствующего письменного заявления в адрес Застройщика.

В этом случае Застройщик прекращает обработку персональных данных, а персональные данные подлежат уничтожению или обезличиванию, если отсутствуют иные правовые основания для обработки, установленные законодательством РФ или документами Застройщика, регламентирующими вопросы обработки персональных данных.

Участник долевого строительства настоящим подтверждает, что лица, совершающие действия от имени Участника долевого строительства, связанные с заключением, изменением, исполнением и прекращением Договора, уведомлены об осуществлении обработки его персональных данных Застройщиком.

10.10. Подписанием настоящего Договора Участник выражает согласие на получение (любым способом и в любом формате) от Застройщика, а также аффилированных с ним лиц, материалов рекламно-информационного характера.

10.11. Приложениями к настоящему Договору являются:

Приложение № 1 – Проектная планировка Объекта.

Приложение № 2 – Параметры помещений, установленные технологическими регламентами на строительство Объекта.

11. Подписи Сторон

ЗАСТРОЙЩИК:	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:
ООО «Специализированный застройщик ПГС-1» ИНН 5902059844 КПП 590201001 ОГРН 1205900031501 614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Монастырская, д.15, офис 312 (342) 212-86-86 Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк БИК 042202603 р/с 407 028 109 497 700 234 62 к/с 301 018 109 000 000 006 03	
/Полежаев А.Б./	/ / /