

## **ТИПОВАЯ ФОРМА**

### **Договор № 33- \_\_\_\_ участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Пермь

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_ года

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМППроджект-Данилиха» (ООО СЗ «КМП-Данилиха»), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «КМППроджект-Пермь» (ООО «КМП-Пермь») - Управляющей компании ООО СЗ «КМП-Данилиха» Левитина Дмитрия Львовича, действующего на основании Устава ООО «КМП-Пермь» и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью управляющей организации от 04.08.2015 г., с одной стороны, и гражданин РФ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_, выдан \_\_\_\_\_, зарегистрирована по адресу: \_\_\_\_\_, - именуемая в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили между собой Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

#### **1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА**

1.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ»);
- Разрешением на строительство от 20.04.2021 №59-RU90303000-137-2020/2, выданным Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми;
- Выпиской из единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющей проведенную 16.12.2019 года регистрацию перехода права собственности на земельный участок с кадастровым номером - **59:01:2912570:1** по Договору купли-продажи нежилого здания с земельным участком от 10.12.2019 № 10/12-ЗУ;
- Заключением № ЗОС/120/59-000622 от 20.01.2021, выданным Инспекцией государственного строительного надзора Пермского края, о соответствии ООО СЗ «КМП-Данилиха» (Застройщик) и Проектной декларации требованиям, установленным частями 1.1 и 2 статьи 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», подтверждающим право Застройщика – Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «КМППроджект-Данилиха», на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома на основании договора участия в долевом строительстве, а также соответствия Застройщика и Проектной декларации (в редакции от 29.12.2020) о проекте строительства ЖК «Цветы Прикамья на Гайве»,

расположенного по адресу: г. Пермь, Орджоникидзевский район, ул. Лобвинская, 33, - № 59-000622 требованиям, установленным нормами Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

1.2. Застройщик гарантирует, что Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и Проекте строительства, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована на сайтах: <http://наш.дом.рф> и <http://www.цветыприкамья.рф> ([www.flowersperm.ru](http://www.flowersperm.ru)).

1.3. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Квартиры, Земельного участка (прав на Квартиру и Земельный участок) на дату подписания настоящего Договора.

1.4. Подписанием настоящего Договора Застройщик подтверждает отсутствие на дату заключения Договора зарегистрированных в Едином государственном реестре прав ограничений (обременений) на Земельный участок, за исключением залога в пользу участников долевого строительства в силу Федерального закона от 30.12.2004 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. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом этажностью 4 этажа (количество этажей в Доме – 5, в том числе: 4 надземных этажа и техподполье) общей проектной площадью 5 993,60 кв.м, расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь, Орджоникидзевский район, ул. Лобвинская, 33 («Жилой комплекс «Цветы Прикамья на Гайве») (далее по тексту – Объект недвижимости, Дом), - и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Квартиру Участнику долевого строительства в собственность, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и сроки, установленные Договором, и принять Квартиру.

Вместе с правом собственности на Квартиру Участник долевого строительства приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество всех домовладельцев, а именно: помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более чем одного помещения в Доме, в том числе: межэтажные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, техническое подполье, в которых имеются инженерные коммуникации, общедомовые приборы учета энергоресурсов иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование; крыши, ограждающие несущие и ненесущие (включая фасад) конструкции Дома, механическое, электро-техническое (включая электрощитовую), санитарно-техническое и иное оборудование (в том числе индивидуальный тепловой пункт), находящееся в Доме или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; колясочная; помещение консьержа; земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, (подпорная стенка, ограждение (сетчатое) земельного участка с воротами и калитками, сети наружного освещения, автомобильные проезды, тротуары, оборудование детских и спортивных площадок) иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на имущество всех домовладельцев пропорциональна общей площади, передаваемой ему Квартиры.

2.2. Объектом долевого строительства признается Квартира, входящая в состав многоквартирного Дома и подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, обладающая следующими характеристиками:

Номер Квартиры по проекту <sup>1</sup> :	
--	--

Секция (подъезд):	
Этаж:	
Количество комнат:	
Площадь помещений Квартиры, в том числе вспомогательных (кв. м): - Комната 1 - Комната 2 - Гостиная-кухня - Санузел - Прихожая	
Общая площадь Квартиры (кв. м) <sup>2</sup>	
Наличие балкона (Да/Нет)	
Площадь балкона с понижающим коэффициентом - 0,3 (кв. м)	
Площадь балкона без понижающего коэффициента (кв. м)	
Общая приведенная площадь Квартиры (кв. м) <sup>3</sup>	
Общая площадь Квартиры с балконом без учета понижающего коэффициента (кв. м) <sup>4</sup>	
Основные характеристики Квартиры «с отделкой под ключ»:	
Подготовка под полы в Квартире	Цементная стяжка
Покрытие пола в кухне (гостиная-кухня), жилых комнатах, коридорах, прихожих	Ламинат производства РФ, класс 32, толщина 8мм.: Дуб каньон кремовый YELLOW KASTAMONU или аналоги, плинтус ПВХ
Покрытие на балконе	Резиновая краска
Покрытие пола в санузле	Керамическая плитка производства РФ: Лён персиковый 3134, размер 300x300 или Пале Рояль 3330, размер 300x300 производства «Керама Марацци» Московская область, или аналоги
Окна	Пластиковый профиль, двухкамерный стеклопакет, отделка откосов, установка подоконников. Все изделия производства РФ
Дверь входная	Стальные входные двери производства РФ: Гарда (Н.Челны) или Аргус (Йошкар-Ола), или аналог
Двери (кухня, комнаты, санузел)	Двери межкомнатные ламинированные производст-ва РФ
Потолки	Монолитная железобетонная плита. Натяжные потолки - пленка из поливинилхлорида (ПВХ) марки «MSD» или «Classic» или аналог, производства КНР, цвет белый. Высота (толщина) конструкции натяжного потолка - до 8 см от основания плиты перекрытия.

Стены и перегородки	Штукатурка стен. Оклейка стен обоями в жилых комнатах, холлах, коридорах, прихожих и на кухне (бумажные и/или виниловые обои производства РФ). В санузле - окраска стен на высоту 2,0 м масляной краской, выше - водоэмульсионной краской.
Материал наружных стен	Внутренний слой - монолитная железобетонная стена (несущая), керамический полнотелый кирпич. Наружный слой – утеплитель из минераловатных плит с последующей облицовкой фиброцементными плитами по металлическому каркасу
Материал поэтажных перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Отопление	Поквартирный учет тепловой энергии, стальные радиаторы с терморегулятором, производства РФ и стран СНГ, горизонтальные разводящие трубопроводы из сшитого полиэтилена, проложены скрыто в полах по проекту
Вентиляция	Вытяжная с естественным (или принудительным) побуждением из кухни, с/узла*. <i>* На 1, 2, 3 этажах жилого дома вытяжная с естественным побуждением. На 4 этаже жилого дома вытяжка с принудительным побуждением.</i>
Водопровод холодного и горячего водоснабжения	Стояки полипропиленовые. Учет ХВС и ГВС поквартирный. Разводка - трубы полипропиленовые.
Канализация	Поэтажные стояки, труба полипропилен. Разводка - трубы полипропилен.
Электрооборудование	Учет с установкой многотарифных счетчиков, разводка осветительной и силовой сети по помещениям квартиры с установкой выключателей и розеток по проекту.
Слаботочные сети	Домофонная связь - разводка в Квартиру, с установкой домофонной трубки по проекту. Интернет, телевидение и телефон - до этажного щитка. Радио - радио-розетка в Квартире по проекту.
Сантехнические приборы	Кухня: мойка стальная эмалированная. Санузел (совмещенный): - умывальник фаянсовый SANITA с пьедесталом или аналог; - ванна – стальная, CLASSIC L=1700 (Караганда) или аналог; - унитаз компакт SANITA или аналог. Все сантехнические приборы и установочные изделия производства РФ или стран СНГ.

<sup>1</sup> Номер квартиры, указанный в настоящем пункте Договора, является условным и может быть уточнен после составления экспликация (тех. плана) на жилой дом и получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

<sup>2</sup> При подписании настоящего Договора Общая площадь Квартиры определена исходя из проектной документации.

<sup>3</sup> Общая приведенная площадь Квартиры состоит из суммы общей площади Квартиры и площади балкона с понижающим коэффициентом, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004

№ 214-ФЗ.

<sup>4</sup> *Площадь Квартиры состоит из суммы площадей помещений Квартиры, в том числе вспомогательных и площади балкона без учета понижающего коэффициента, установленного федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.*

Если какой-либо вид работ (отделки) и/или оборудование прямо не отражены в вышеуказанной таблице, они выполнению и/или установке не подлежат.

При этом существенным условием для определения Цены Договора является Общая площадь Квартиры без учета площади балкона.

Общая приведенная площадь жилого помещения в настоящем пункте приведены информационно и не влияют на Цену Договора.

Проживание в Квартире маломобильных лиц Проектом строительства Объекта недвижимости не предусмотрено.

Класс энергоэффективности дома - «А+» (высокий).

Площадка строительства Дома расположена в сейсмобезопасном районе. Сейсмостойкость Дома - 5 баллов (по карте А).

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

2.3. Застройщик обязуется выполнить строительно-монтажные, пусконаладочные и отделочные работы по строительству Дома и получить разрешение на ввод Дома в эксплуатацию **до 30 июня 2022 г включительно**.

Застройщик вправе ввести Дом в эксплуатацию раньше указанного в предыдущем абзаце срока без предварительного уведомления и без согласия Участника долевого строительства.

В этом случае Участник долевого строительства обязан полностью оплатить полную Цену Договора и принять Квартиру у Застройщика в сроки, указанные в уведомлении Застройщика о вводе Дома в эксплуатацию.

2.4. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по уплате Цены настоящего Договора (п. 3.1, 3.2 и 3.4 настоящего Договора), Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру по Акту приема-передачи в срок не позднее 3 (Трех) месяцев с даты выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию – **до 30 сентября 2022 года**.

2.5. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Дому, в том числе: проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства (Квартиры), Разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на Земельный участок, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <http://наш.дом.рф>.

Участнику долевого строительства понятно содержание всех указанных в предыдущем абзаце документов.

Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с устройством прохождения в Квартире внутридомовых и внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, сетей теплоснабжения, холодного и горячего водоснабжения) с использованием которых осуществляется предоставление коммунальных услуг, а также автономных дымовых пожарных извещателей.

2.6. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство (создание) Объекта недвижимости, а также на замену строительных материалов и/или оборудования на аналогичное по качеству без уведомления Участника долевого строительства при условии, что Объекты недвижимости и долевого строительства будут соответствовать условиям настоящего Договора в части определения Объекта недвижимости в виде Многоквартирного жилого дома,

Объекта долевого строительства – в виде Квартиры, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям.

2.7. Условием привлечения по настоящему Договору денежных средств Участника долевого строительства является размещение Участником денежных средств на счете эскроу (п. 3.2 настоящего Договора), и в предусмотренном ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ порядке.

Участник долевого строительства для проведения расчетов по настоящему Договору обязан иметь текущий счет в любом территориальном отделении ПАО Сбербанк.

2.8. При расхождении Общей площади Квартиры, указанной в п. 2.2 настоящего Договора, и Фактической общей площади Квартиры по результатам обмеров технической инвентаризации (технического плана помещения) на 5 (Пять) и более процентов Стороны до подписания Акта приема-передачи Квартиры производят соответствующий перерасчет Цены настоящего Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора, пропорционально изменению Общей площади Квартиры и подписывают соответствующее Дополнительное соглашение к настоящему Договору.

В указанном в предыдущем абзаце случае, перерасчет стоимости Квартиры (Цены Договора) производится исходя из стоимости одного квадратного метра Общей площади Квартиры, рассчитанной путем деления Цены договора на Общую площадь Квартиры, указанных в п. 2.2 и п. 3.1 настоящего Договора.

В случае если Фактическая общая площадь Квартиры, передаваемой Участнику долевого строительства, по результатам обмеров организацией технической инвентаризации будет иметь расхождение с Общей площадью Квартиры менее чем на 5 (Пять) процентов, перерасчет стоимости Квартиры (Цены Договора), указанной в п. 3.1 настоящего Договора, не производится, дополнительное соглашение к настоящему Договору Сторонами не подписывается и такое изменение (отклонение) Фактической общей площади Квартиры отражается в Акте приема-передачи Квартиры.

Указанные в настоящем пункте возможные отличия Фактической общей площади Квартиры и Общей площади Квартиры не будет являться нарушением Застройщиком условий Договора, и не будет свидетельствовать о ненадлежащем качестве Квартиры и о несоответствии передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры условиям настоящего Договора.

2.9. Участник настоящим уведомлен, что площадь балкона, согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации не включается в общую площадь Квартиры при проведении технической инвентаризации и регистрации права собственности на Квартиру.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

3.1. Цена Договора на момент заключения настоящего Договора, подлежащая оплате Участником долевого строительства для строительства Квартиры, составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек, НДС не предусмотрен на основании подп. 23.1. п. 3 ст. 149 Налогового кодекса РФ.

В соответствии с требованиями статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ Цена договора включает в себя:

- сумму денежных средств на возмещение затрат Застройщика на строительство (создание) Объекта недвижимости в соответствии с проектной документацией;
- сумму денежных средств на оплату услуг Застройщика;
- сумму экономии средств (в случае её образования у Застройщика), определяемую как разница между привлеченными от Участника долевого строительства денежными средствами (Цена договора) и суммой фактически произведенных Застройщиком затрат на строительство Объекта недвижимости. Указанная экономия будет являться дополнительным вознаграждением Застройщика, возврату Участнику долевого строительства не подлежит, основанием для изменения Цены договора не является.

3.2. Оплата Цены настоящего Договора (п. 3.1 Договора) производится Участником долевого строительства за счет собственных денежных средств путем безналичного

перечисления на специальный счет эскроу, открываемый Участником в банке ПАО Сбербанк (любом территориальном отделении указанного Банка) в течение 5 (Пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

*(В случае предоставления Участнику рассрочки по оплате Цены Договора, 1 абзац п. 3.2 Договора указывается в следующей редакции:*

*«Оплата Цены настоящего Договора (п. 3.1 Договора) производится Участником долевого строительства в следующие сроки:*

*- в течение 5 (Пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю – в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек;*

*- в срок до 31.12.2021 - в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей 00 копеек.»).*

Счет эскроу открывается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от Участника - \_\_\_\_\_ (депонента), являющегося владельцем счета, в счет уплаты цены настоящего Договора, для их последующего перечисления Застройщику (бенефициару), на следующих условиях:

**3.2.1. Эскроу-агент:** Публичное акционерное общество «Сбербанк» (сокращенное наименование: ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-200-86-03.

**Депонент:** \_\_\_\_\_ (Ф.И.О Участника).

**Бенефициар:** ООО Специализированный застройщик «КМПроджект-Данилиха».

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

**Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в течение 5 (Пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора (п. 3.2 настоящего Договора).

*(В случае предоставления Участнику рассрочки по перечислению Депонентом Суммы депонирования, в Договоре указываются следующие сроки перечисления Депонентом Суммы депонирования:*

*- в течение 5 (Пяти) банковских дней после государственной регистрации настоящего Договора (п. 3.2 настоящего Договора) - в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 копеек;*

*- в срок до 31.12.2021 г. - в сумме \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) руб. 00 копеек).*

**Срок условного депонирования денежных средств:** до 30.09.2022 г.

**Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:**

- Разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию (п. 2.1 настоящего Договора).

**Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма:** расчетный счет Бенефициара:

**ООО Специализированный застройщик «КМПроджект-Данилиха»**

Адрес: 127106, г. Москва, ул. Гостиничная, д.5

ИНН 7715995163, КПП 771501001

ОГРН 1147746263290

р/с 40702810349770035649

в Пермском отделении № 6984 г. Перми

ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810900000000603

БИК 042202603

Если к моменту перечисления Эскроу-агентом депонированной суммы Застройщику (бенефициару), последним будут изменены указанные выше банковские реквизиты перечисления денежных средств должно быть произведено Эскроу-агентом по новым реквизитам Застройщика, указанным им.

3.3 Обязательства Участника долевого строительства в части оплаты Цены настоящего Договора будут считаться выполненными надлежащим образом с момента оплаты Цены Договора в полном объеме.

3.4. Датой внесения Участником долевого строительства денежных средств в счет оплаты Цены Договора будет являться дата фактического поступления денежных средств на специальный счет эскроу Участника.

3.5. Цена Договора является окончательной и изменениям не подлежит, за исключением случая, указанного в п. 2.8 настоящего Договора.

3.6. После получения на свой расчетный счет от Эскроу-агента полной суммы Цены договора Застройщик выдает Участнику документ, подтверждающий выполнение Участником своих обязательств по оплате Цены договора и об отсутствии у Участника долевого строительства задолженности по финансовым обязательствам перед Застройщиком.

3.7. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежа на свой Эскроу счет (п. 3.2 настоящего Договора) 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.

#### **4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ**

4.1. Застройщик письменно в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней до наступления срока начала передачи Квартиры (п. 2.4 настоящего Договора) извещает Участника долевого строительства по адресу, указанному в Разделе 10 настоящего Договора, о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче (далее – «Извещение»), а также о необходимости принятия Участником долевого строительства Квартиры и последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Указанное Извещение должно быть направлено Застройщиком одним из указанных ниже способов по усмотрению Застройщика:

- по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Участника долевого строительства;
- вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

Участник долевого строительства, получивший Извещение Застройщика о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Квартиры к передаче, обязан приступить к приемке Квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня получения Извещения, путем подписания Акта приема-передачи Квартиры.

4.2. При уклонении и (или) отказе Участника долевого строительства от принятия Квартиры от Застройщика в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения соответствующего Извещения (п. 4.1 настоящего Договора) без мотивированного письменного отказа, Застройщик по истечении 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного Договором и Извещением для передачи Квартиры Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний Акт приема-передачи.

В этом случае риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры.

Составление Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Квартиры применяется только в случае, если Застройщик направил Участнику долевого строительства Извещение о завершении строительства Дома в соответствии с пунктом 4.1 настоящего Договора по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу (Раздел 10 настоящего Договора) и обладает сведениями о получении Участником долевого строительства указанного Извещения (заказного письма), либо оператор почтовой связи возвратил заказное письмо (Извещение) Застройщику с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

4.3. Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником



долевого строительства или представителем Участника долевого строительства, действующим на основании нотариальной доверенности.

В случае принятия Квартиры представителем (поверенным) Участника долевого строительства, последний обязан предоставить Застройщику оригинал доверенности на обозрение и передать Застройщику копию доверенности вместе с письменным уведомлением Участника о делегировании своих полномочий по приемке Квартиры и подписании Акта приема-передачи квартиры поверенному, не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до установленного Застройщиком дня передачи Квартиры по Акту приема-передачи.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Права и обязанности Застройщика:**

5.1.1. Застройщик обязан осуществить строительство Дома в соответствии с проектной документацией, градостроительными нормами, а также обеспечить ввод Дома в эксплуатацию.

5.1.2. Застройщик обязан обеспечить сохранность Квартиры и ее коммуникаций до передачи ее по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства.

5.1.3. Застройщик обязан соблюдать предусмотренные ст. 15.4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ особенности привлечения денежных средств Участника долевого строительства.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует нормам действующего законодательства и настоящему Договору, в срок, указанный в п. 2.4 настоящего Договора, при условии своевременного и полного выполнения Участником долевого строительства всех своих обязательств по Договору, включая оплату Цены настоящего Договора, и при наличии основания для их начисления – полную оплату пеней, штрафов и т.п. (п. 3.7 настоящего Договора).

5.1.5. Застройщик вправе не передавать Квартиру Участнику долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по оплате, предусмотренных настоящим Договором.

В этом случае передача Застройщиком Квартиры позднее срока, указанного в пункте 2.4 настоящего Договора, не будет являться нарушением Застройщиком своих обязательств по сроку передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

5.1.6. Для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства справку об исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по настоящему Договору (при условии их исполнения Участником долевого строительства (п. 3.6 настоящего Договора).

5.1.7. Застройщик вправе самостоятельно, без согласования с Участником долевого строительства, совершать все необходимые действия для выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе:

- привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) Жилого Дома;
- заключать любые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением заемных денежных средств, для строительства (создания) Жилого Дома;
- вносить по своему усмотрению необходимые изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.1.8. Застройщик вправе самостоятельно, без согласования с Участником долевого строительства, вносить в проект строительства Дома и/или Объект долевого строительства архитектурные, структурные изменения, а также заменять 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 Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.

Застройщик вправе самостоятельно, без уведомления Участника долевого строительства, вносить изменения в рабочую документацию в рамках действующих

строительных норм и правил, не затрагивающие конструктив Дома и Квартиры.

5.1.9. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи.

5.1.10. Застройщик вправе ввести Дом в эксплуатацию и передать Квартиру Участнику долевого строительства ранее установленного настоящим Договором срока, направив Участнику долевого строительства соответствующее письменное уведомление.

5.1.11. В случае, если строительство (создание) Объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока, обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении срока передачи Объекта долевого строительства. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства оформляется между Сторонами путем подписания дополнительного соглашения к Договору.

5.1.12. В случае отказа Участника долевого строительства от принятия Квартиры по Акту приема-передачи или уклонении от принятия Объекта долевого строительства в установленный Договором срок, Застройщик вправе передать Квартиру Участнику долевого строительства по одностороннему Акту приема-передачи Квартиры (п. 4.2 настоящего Договора).

5.1.13. Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

5.1.14. Застройщик обязуется сдать настоящий Договор и все необходимые к нему приложения на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю в течение 3 (Трех) дней с момента его подписания Сторонами.

## **5.2. Права и обязанности Участника долевого строительства:**

5.2.1. Участник долевого строительства вправе получать от Застройщика информацию о ходе строительства Дома.

5.2.2. Участник долевого строительства обязан полностью внести (оплатить) денежные средства в размере, в порядке и сроки, предусмотренные Разделом 3 настоящего Договора.

5.2.3. В случае необходимости нотариального оформления документов по Квартире, указанное оформление производится за счет средств Участника долевого строительства.

5.2.4. До подписания или одновременно с подписанием Акта приема-передачи Квартиры Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составление акта, в котором указывается несоответствие Квартиры условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

5.2.5. В случае если Квартира построена (создана) Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора и (или) требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению качества Квартиры, а также с иными недостатками, которые делают Квартиру непригодной для использования по назначению, Участник вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в срок, установленный соглашением Сторон или техническим регламентом на выполнение необходимых строительных и ремонтных работ, или соразмерного уменьшения Цены Договора, или возмещения своих расходов на устранение недостатков, указанных в мотивированном отказе от подписания Акта приема-передачи Квартиры.

В случае немотивированного отказа Застройщика от устранения указанных недостатков, Застройщик возмещает Участнику его прямые расходы на их устранение по согласованной Сторонами настоящего Договора сметной стоимости работ.

При этом получение Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод объекта (Дома) в эксплуатацию, согласно статье 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации свидетельствует (и Стороны Договора признают это) о том, что качество и

характеристики Дома и Квартиры соответствуют:

- условиям настоящего Договора;
- правоустанавливающим документам на земельный участок;
- градостроительному плану земельного участка;
- разрешению на строительство;
- акту приема объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, техническим условиям и иным обязательным требованиям.

Соответственно, Участник, при наличии у Застройщика разрешения на ввод объекта (Дома) в эксплуатацию и на основании части 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в установленные настоящим Договором порядке и сроки, с учетом положения п. 5.1.10 настоящего Договора.

5.2.6. В случае выявления Участником после подписания им Акта приема-передачи Квартиры (в течение установленных гарантийных сроков – п.п. 6.3, 6.4 настоящего Договора) каких-либо скрытых недостатков или поломок, вызванных производственными дефектами, Участник обязан направить Застройщику соответствующее письменное требование в порядке, указанном в п. 6.7 настоящего Договора.

5.2.7. После передачи Застройщиком Квартиры Участнику долевого строительства, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, когда его подписание допускается законом, Участник долевого строительства обязуется осуществлять за свой счет эксплуатацию и ремонт Квартиры и Дома, оплачивать коммунальные услуги по Квартире и на общедомовые нужды соразмерно Общей площади Квартиры, нести общие расходы по техническому обслуживанию и ремонту Дома, в том числе капитальному, и придомовой территории, а также несет риск их случайной гибели или повреждения.

Соблюдение Участником Инструкции по эксплуатации Квартиры, инженерного оборудования и общедомового имущества является существенным условием для возможности предъявления Застройщику любых требований по устранению недостатков в рамках гарантийных обязательств.

5.2.8. В случае аварии по причине нарушения Участником и (или) проживающими в Квартире лицами Инструкции (правил) по эксплуатации Квартиры (инженерного оборудования) на внутренних тепло-, водо-, энергоснабжения и других инженерных сетях Участник обязан:

- незамедлительно уведомить Управляющую домом компанию или Товарищество собственников жилья;
- принять все необходимые меры к устранению последствий аварии;
- возместить за свой счет ущерб, нанесенный имуществу третьих лиц и общедомовому имуществу и убытков их собственникам.

5.2.9. Участник долевого строительства обязуется совершить все необходимые действия для регистрации своего права собственности на переданную ему Квартиру за свой счет сверх Цены Договора

Государственная регистрация права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество (п. 2.1 настоящего Договора).

5.2.10. Участник долевого строительства обязуется сдать настоящий Договор и все необходимые к нему приложения на государственную регистрацию в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю в течение 3 (Трех) дней с момента его подписания Сторонами.

Участник обязан нести все расходы, связанные с государственной регистрацией

дополнительных соглашений к настоящему Договору, а также в случае расторжения настоящего Договора, нести расходы, связанные с государственной регистрацией соглашения о расторжении настоящего Договора.

5.2.11. До подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник не вправе пользоваться Квартирой, электроэнергией, водой и канализацией, производить любые строительные и (или) отделочные работы.

Все расходы и убытки, вызванные неисполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать Застройщику в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента выставления Застройщиком счета на оплату коммунальных услуг и (или) убытков, а также за свой счет привести Квартиру в ее первоначальное состояние.

5.2.12. Участник обязан не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента изменения своих реквизитов, указанных в Разделе 10 настоящего Договора, письменно заказным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении, уведомить об этом Застройщика и подписать соответствующее Дополнительное соглашение к настоящему Договору об изменении реквизитов.

В случае ненадлежащего исполнения Участником указанных в настоящем пункте обязанностей, все возможные убытки Застройщика и третьих лиц подлежат возмещению за счет Участника.

5.2.13. Участник вправе расторгнуть настоящий Договор путем отказа от исполнения настоящего Договора до истечения срока его действия в одностороннем порядке только в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

5.2.14. Участник имеет право расторгнуть настоящий Договор в судебном порядке по основаниям и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

5.2.15. В случае досрочного ввода Дома в эксплуатацию Участник долевого строительства обязан в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения соответствующего письменного уведомления Застройщика погасить в полном объеме свою задолженность (в том числе просроченную и (или) срочную) перед Застройщиком по оплате Цены договора, оплате пени за просрочку исполнения обязательств по оплате Цены договора и принять Квартиру у Застройщика по Акту приема-передачи в указанный в Уведомлении Застройщика срок.

5.2.16. Участник обязан эксплуатировать принятую от Застройщика по настоящему Договору Квартиру в полном соответствии с Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащей правила и условия эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства (по тексту также – Инструкция по эксплуатации), которая выдается Участнику долевого строительства при подписании Акта приема-передачи Квартиры.

Нарушение Участником Инструкции по эксплуатации будет являться основанием для одностороннего отказа Застройщика от устранения в рамках гарантийных обязательств, произошедших по этой причине, аварий, поломок, недостатков в отделке и работе инженерного оборудования Квартиры (Дома).

5.2.17. Принять от Застройщика Объект долевого строительства, определенный условиями настоящего Договора, после его полной оплаты и выполнения всех своих обязательств по уплате пеней, штрафов и т.п. (при наличии основания для их начисления).

5.2.18. После уплаты Цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном действующим законодательством, уступить право требования и обязанности по настоящему Договору другому лицу.

## **6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

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

6.2. Сторонами установлено, что свидетельством надлежащего качества Квартиры и

Дома и их соответствие условиям настоящего Договора, проекту, техническим нормам и правилам в области строительства и отсутствия у нее существенных недостатков является Разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке и выданное в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.3. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства (Квартира и Дом), за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав ~~таже~~ Объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет.

Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства (Квартиры).

6.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Квартиры и Дома, составляет 3 (Три) года.

Гарантийный срок на приборы учета, установочные изделия и оборудование не может превышать гарантийный срок, установленный заводом изготовителя данного оборудования, указанный в паспорте соответствующего изделия (оборудования).

Гарантийный срок на все отделочные работы и материалы, использованные для отделки мест общего пользования Дома и Квартиры Участника долевого строительства, устанавливается 1 (Один) год.

Указанные в настоящем пункте гарантийные сроки исчисляются со дня подписания первого Акта-приема передачи объекта долевого строительства в Доме.

Гарантийный срок не устанавливается на детали и материалы, которые в соответствии с инструкциями изготовителей оборудования (изделий) подлежат замене в рамках их эксплуатации (при проведении планового ремонта, регламентных сезонных работ (технического обслуживания)) и являются расходными материалами, а также на проведение регулировки открывания/закрывания дверей и окон в процессе их эксплуатации (после приемки Квартиры Участником, а Дома – Управляющей компанией).

6.5. При передаче Квартиры (Объекта долевого строительства) Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов и изделий, обязательную для соблюдения Участником и всеми проживающими в Квартире лицами.

Соблюдение Участником долевого строительства и всеми проживающими в Квартире лицами правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, указанных в Инструкции по эксплуатации, является обязательным (но недостаточным) условием для признания обоснованными его возможных претензий к Застройщику по предоставленным им гарантиям качества.

6.6. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие:

- нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий;

- и (или) нарушения Участником долевого строительства и (или) эксплуатирующей Дом организацией требований технических регламентов, иных обязательных требований (в том числе инструкций заводов-изготовителей материалов, конструкций, изделий, материалов, оборудования) 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 и (или) технического обслуживания, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными Участником или эксплуатирующей Дом организацией третьими лицами;

- а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства, правил и условий

эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.7. Участник долевого строительства в течение установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором гарантийных сроков вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

6.7.1. Объект долевого строительства построен (создан) с отступлениями от условий настоящего Договора;

6.7.2. Качество объекта долевого строительства не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества объекта долевого строительства;

6.7.3. Объект долевого строительства построен (создан) с иными существенными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного настоящим Договором назначению.

При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 6.7 Договора требование об устранении недостатков:

- подписывается Участником долевого строительства лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде путем направления по Почте России заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщика;

- должно содержать информацию о выявленных недостатках со ссылкой на положения настоящего Договора и/или норму Закона, на основании которых предъявляется претензия;

- должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок устранения недостатков, составляющий не менее 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком;

- при несоблюдении указанных выше условий Требование Участника долевого строительства об устранении недостатков Объекта долевого строительства считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

6.7.4. В случае нарушения Участником долевого строительства правил эксплуатации Объекта долевого строительства (п. 6.6 настоящего Договора) Застройщик вправе не исполнять гарантийные обязательства, в порядке, предусмотренном п.7 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные этим нарушением убытки в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.

7.2. При нарушении Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Квартиры Участнику долевого строительства, Застройщик уплачивает ему неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены Договора за каждый день просрочки.

В случае нарушения Застройщиком предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Квартиры (объекта долевого строительства) Застройщик несет перед ним ответственность согласно действующему законодательству РФ.

Если Участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

7.3. Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения одной из Сторон своих обязательств по настоящему Договору (п.п. 3.7, 7.2 настоящего Договора) в добровольном порядке устанавливается равным 30 (Тридцати) календарным дням, с момента получения ей соответствующего требования другой Стороны.

Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки должна предоставить второй Стороне соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием реквизитов получателя.

7.4. Просрочка Участником долевого строительства срока внесения платежа (в том числе внесение одного или нескольких платежей в неполном объеме), указанного в п. 3.2 настоящего Договора, более чем 2 (Два) месяца является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора.

7.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора, предусмотренных в пункте 7.4 настоящего Договора, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности (просроченного платежа) по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования Участником.

При неисполнении Участником долевого строительства такого требования Застройщика и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности (просроченного платежа) по уплате Цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу в Разделе 10 настоящего Договора, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора.

Настоящий Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком соответствующего уведомления Участнику долевого строительства об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения с уведомлением о вручении.

7.6. При необоснованном уклонении Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры или нарушении срока приемки Квартиры (п. 4.2. настоящего Договора), Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы и убытки, возникшие у него в связи с неисполнением Участником долевого строительства обязанности по принятию квартиры по Акту приема-передачи в срок, установленный настоящим Договором, а именно: расходы связанные с содержанием Дома и Квартиры Участника (оплата коммунальных платежей и услуг на содержание общедолевого имущества Дома) после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, а также оплатить неустойку в размере 0,1 (Ноль целых одна десятая) процента от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

Необоснованным отказом Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Квартиры считается такой отказ, при котором Участником долевого строительства не направлен в установленный Договором срок мотивированный отказ от подписания Акта приема-передачи квартиры.

7.7. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение было вызвано обстоятельствами неопределенной силы, событиями чрезвычайного характера, возникшими после заключения Договора, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумным способом.

К таким событиям и обстоятельствам Стороны относят: стихийные бедствия, войну или военные действия, пожары, забастовки, изменения действующего законодательства Российской Федерации, а также принятые органами государственной власти или органами местного самоуправления решения, повлекших за собой невозможность (полностью или в части) исполнения Договора, иные события, не подлежащие контролю Сторон.

При этом срок исполнения обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого будут действовать такие обстоятельства или их последствия.

7.8. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно известить другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в письменной форме и по требованию другой Стороны представить документ, выданный соответствующим компетентным учреждением. В этом документе должны содержаться сведения о виде и обстоятельствах непреодолимой силы, оценка их влияния на выполнение обязательств по настоящему Договору и на соблюдение сроков.

7.9. При возникновении форс-мажорных обстоятельств, какими являются землетрясение, наводнение, а также забастовки, правительственные постановления, распоряжения государственных органов, решения органов местного самоуправления, ущемляющих интересы Сторон или одной из Сторон, Стороны заключают Дополнительное соглашение о переносе сроков сдачи Объекта долевого строительства (Дома).

Если Стороны не пришли к приемлемому решению в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты возникновения форс-мажорных обстоятельств Договор прекращает свое действие.

## **8. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

8.1. Стороны признают, что личность Участника долевого строительства имеет существенное значение для Застройщика и исполнения им своих обязательств по настоящему Договору.

Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору третьему лицу, допускается только при соблюдении одновременно следующих условий:

- наличие предварительного письменного согласия Застройщика на перевод права требования и долга (обязанностей) Участника по настоящему Договору на нового Участника;
- полной оплаты Участником долевого строительства Цены настоящего Договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, при условии наличия соответствующего предварительного письменного согласия Застройщика на перевод долга на нового Участника долевого строительства;
- заключения Застройщиком Дополнительного соглашения к настоящему Договору с новым Участником.

8.2. Уступка Участником своих прав и обязанностей по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства (Квартиры).

8.3. Государственная регистрация договора уступки прав и обязанностей производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет сверх Цены настоящего Договора.

## **9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

9.1. Настоящий Договор становится обязательным для Сторон с момента его подписания ими, вступает в силу и считается заключенным с момента его государственной регистрации и действует до момента исполнения Сторонами всех своих обязательств по Договору.

Действие настоящего Договора распространяется на отношения Сторон, возникшие с момента его подписания Сторонами.

9.2. Стороны вправе расторгнуть настоящий Договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

9.3. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны от ответственности за допущенные ими нарушения, если таковые имели место при заключении или исполнении настоящего Договора.

9.4. В случае отказа от исполнения Договора и (или) расторжения настоящего Договора, а также при прочих обстоятельствах, при условии, что такой отказ от Договора либо расторжение Договора произошло по вине Участника долевого строительства (неисполнение / ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства своих обязательств по



Договору) последний обязан возместить Застройщику его фактические расходы, связанные с заключением и исполнением настоящего Договора, включая, расходы на выплату вознаграждений третьим лицам, оказавшим Застройщику услугу по привлечению Участника, оплату государственной пошлины за регистрацию настоящего Договора, прочие расходы, понесенные Застройщиком с целью заключения и исполнение настоящего Договора.

При расторжении настоящего Договора и/или отказа от его исполнения Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика уплаты каких-либо процентов за пользование денежными средствами.

В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства по Договору, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

9.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора и договоров Застройщика с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

Иные условия конфиденциальности могут быть установлены Сторонами по требованию любой из Сторон путем подписания соответствующего Соглашения о конфиденциальности с учетом положений действующего законодательства РФ по этому вопросу.

9.6. Обо всех изменениях в своих платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента изменений.

Действия, совершенные Сторонами по адресам и счетам, указанным в настоящем Договоре, до получения соответствующего письменного уведомлений об их изменении, засчитываются в исполнение обязательств.

9.7. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются Дополнительными соглашениями Сторон, которые подлежат государственной регистрации в Управлении Росреестра по Пермскому краю и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.8. Подписавшие настоящий Договор Стороны подтверждают, что они правомочны его подписать и что они вправе установить предусмотренные в настоящем Договоре юридически действительные положения в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9.10. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам, если Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ не предусмотрено иное.

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

9.11. Подписав настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на Дом и со всей необходимой для строительства Дома документацией, имеющейся у Застройщика.

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

9.12. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, оплачиваются каждой Стороной самостоятельно и за свой счет сверх Цены Договора.

9.13. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, должны решаться Сторонами путем переговоров.

В случае не достижения согласия по спорному(-ым) вопросу(-ам) в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

9.14. Стороны договорились, что в установленных действующим законодательством и настоящим Договором случаях, Застройщик направляет Участнику долевого строительства (адресат) и Участник долевого строительства направляет Застройщику (адресат) соответствующие уведомления (извещения, письма и т.д.) по Почте России заказными

письмами с описью вложения и с уведомлением о вручении по почтовому адресу адресата - соответственно Участника долевого строительства или Застройщика, указанному в Разделе 10 настоящего Договора, либо вручают их друг другу лично под расписку.

В случае отказа адресата от получения указанных уведомлений (извещений, писем и т.д.) другой Стороны или отсутствия адресата по его почтовому адресу, указанному в Разделе 10 настоящего Договора, адресат считается извещенным надлежащим образом.

9.15. Наименования разделов 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.

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

9.17. Настоящим Участник долевого строительства дает свое согласие Застройщику, его Управляющей компании (Общество с ограниченной ответственностью «КМППроджект-Пермь»), выполняющей функции единоличного исполнительного органа, на хранение, обработку и передачу третьим лицам в случаях, прямо предусмотренных действующим законодательством РФ и (или) настоящим Договором, всех персональных данных Участника долевого строительства, предоставленных им Застройщику при заключении и исполнении настоящего Договора.

Целью обработки Застройщиком и его Управляющей компанией персональных данных Участника долевого строительства является заключение настоящего Договора и исполнение Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

Для обработки персональных данных Участника Застройщик вправе использовать автоматизированные и не автоматизированные способы.

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых Участник долевого строительства дает согласие Застройщику:

- сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение);
- использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных;
- передача (распространение) персональных данных органам государственной и муниципальной власти, компетентным организациям, банку Эскроу-агенту, а также подрядным строительным организациям в рамках исполнения ими своих гарантийных обязательств перед Участником и Управляющей многоквартирным домом компании (организации).

Срок, в течение которого действует согласие Участника на обработку его персональных данных по настоящему Договору: до 30.09.2027 г.

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

Обязательства Застройщика по созданию Объекта долевого строительства считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств (Цены Договора) в соответствии с настоящим Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи или иного документа о передаче Квартиры Участнику долевого строительства.

9.19. В случае не уведомления в установленном порядке Участником долевого строительства Застройщика об изменении его реквизитов, Застройщик исполняет обязанности по Договору по реквизитам и (или) адресу Участника долевого строительства, указанным в Разделе 10 настоящего Договора.

9.20. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) подлинных экземплярах: один для Застройщика, один для Участника долевого строительства и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9.21. Приложения:

Приложение №1. План расположения и планировка Квартиры № \_\_\_\_\_, этаж \_\_\_\_\_.

## 10. ЮРИДИЧЕСКИЕ (ПОЧТОВЫЕ) АДРЕСА, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**«Застройщик»:**

**ООО Специализированный застройщик «КМППроджект-Данилиха»**

Адрес: 127106, г. Москва, ул. Гостиничная, д.5

ИНН 7715995163, КПП 771501001

ОГРН 1147746263290

р\с 40702810349770035649

в Пермском отделении № 6984 г. Перми

ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК

к/с 301018109000000000603

БИК 042202603

**Генеральный директор ООО «КМП-Пермь» -**

**Управляющей компании ООО СЗ «КМП-Данилиха» \_\_\_\_\_ Д.Л. Левитин**

**«Участник»:**

**ФИО** \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения

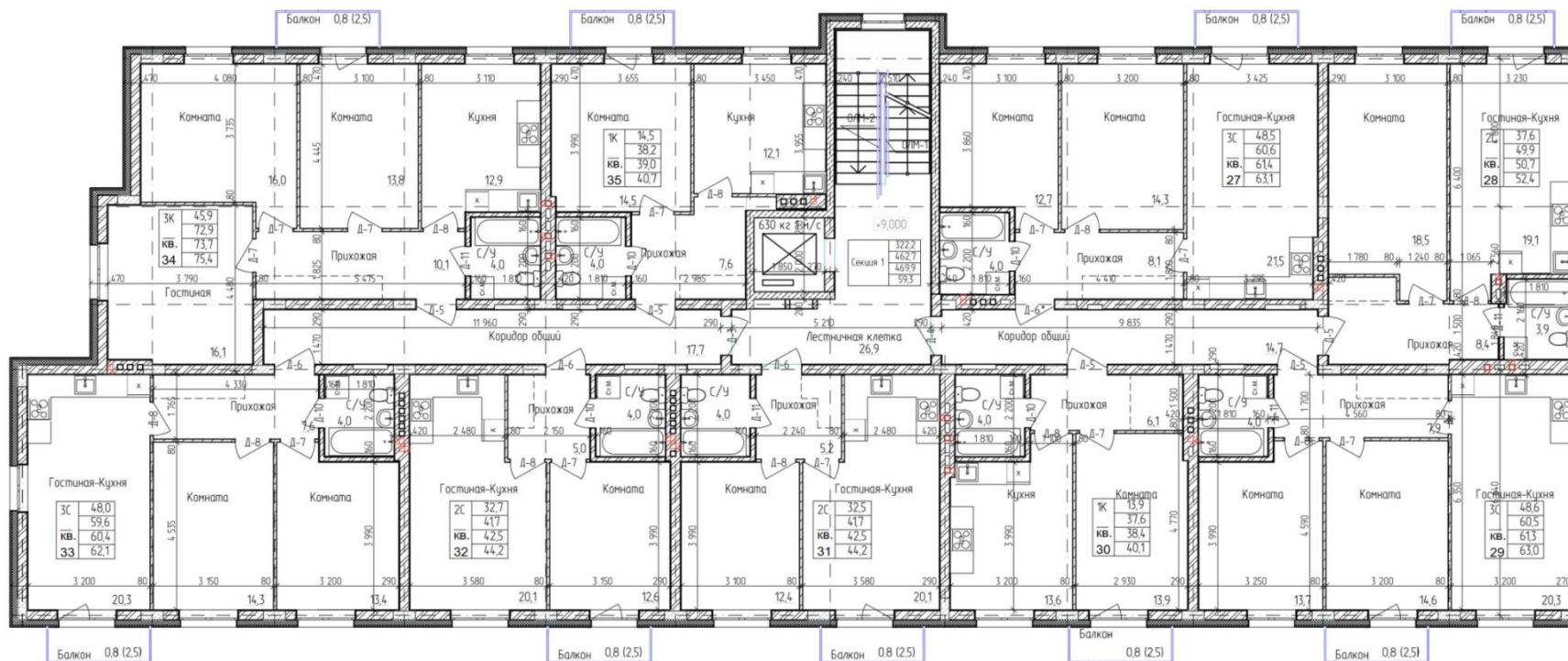
\_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_ № \_\_\_\_\_, код подразделения: \_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_, зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

подпись

План расположения и планировка Квартиры № \_\_\_\_, этаж \_\_\_\_, секция \_\_\_\_



улица Лобвинская

На плане в планировке Квартиры № \_\_\_ в таблице указаны площади (кв. м): \_\_\_ - жилая площадь Квартиры; \_\_\_ - площадь Квартиры без учета площади балкона; \_\_\_ - площадь Квартиры с учетом площади балкона с понижающим коэффициентом (0,3); \_\_\_ - площадь Квартиры с учетом площади балкона без понижающего коэффициента.

**Застройщик:**

Генеральный директор ООО «КМП-Пермь» -  
Управляющей компании ООО СЗ «КМП-Данилиха»  
\_\_\_\_\_ Д.Л. Левитин

**Участник:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_