

Договор № _____
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома Nova City по адресу:
г. Пермь, Индустриальный район, ул. Космонавта Беляева, 45

г. Пермь

« » _____ 20__ года

Застройщик Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Терра-Эстейт» (ОГРН 1205900029840, ИНН 5902059690) в лице директора ООО «НОВА» (ОГРН 1215000034908, ИНН 5032327382) Ахметовой Марии Владимировны, действующей на основании Устава и нотариальной доверенности 59 АА 3678737 от 22.04.2021 г., с одной стороны, и

Участник долевого строительства ФИО:
дата рождения:
место рождения:
паспортные данные:
место регистрации:
почтовый адрес:
контактный телефон:
контактная электронная почта:

вместе именуемые в дальнейшем Стороны, а по отдельности Сторона, заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, ул. Космонавта Беляева, 45 (далее – Договор) о следующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями многофункционального назначения по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, ул. Космонавта Беляева, 45 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать соответствующее Помещение Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Помещение от Застройщика при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

1.2. Основные характеристики Помещения:

Назначение Помещения	
№ Помещения	
Условный № (согласно декларации)	
№ подъезда, в котором расположено Помещение	
№ этажа, на котором расположено Помещение	
Количество комнат (шт.)	
Количество балконов	
Площадь помещений:	
Жилая комната (кв. м)	
Гостиная (кв.м.)	
Коридор (кв. м)	
Кухня-ниша (кв. м)	
Постирочная (кв.м)	
Площадь балкона с понижающими коэффициентами (кв.м)	
Сан.узел (кв. м)	
Сан.узел (кв. м)	
Общая проектная площадь Помещения (кв.м)	

План Помещения с расположением по отношению друг к другу частей Помещения приведен в части №1 раздела 10 Договора.

План расположения Помещения на этаже Жилого дома приведен в части №2 раздела 10 Договора.

Основные характеристики Жилого дома приведены в части №3 раздела 10 Договора.

Ведомость отделочных материалов Помещения, технологического и инженерного оборудования приведены в части №4 раздела 10 Договора.

1.3. Дополнительно к вышеуказанному Помещению Участник долевого строительства вправе в рамках Договора приобрести:

- машино-место, нежилое помещение вспомогательного использования (кладовую) и/или иной объект долевого участия, основные характеристики и цена которого(ых) указываются в дополнительном соглашении к договору;

- комплект «Умного дома» (далее - КУД), перечень оборудования которого указывается в **Приложении КУД** к Договору. Цена Помещения, указанная в п.1.6.1. Договора, включает стоимость КУД. Указанный комплект является улучшением Помещения (не является инженерным, технологическим, иным оборудованием Объекта долевого строительства в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ).

1.4. В случае если Помещение приобретается в общую долевую собственность (далее - ОДС), то распределение долей между участниками приводится в **Приложении ОДС** к Договору.

1.5. Срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства:

Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – **не позднее 30 июня 2023 года (II квартал 2023 года)**.

от имени Застройщика
ООО «Специализированный застройщик «Терра-Эстейт»

Участник долевого строительства:

_____ М.В. Ахметова

_____/_____/_____
подписи всех участников

Застройщик обязуется передать Помещение Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, **но не позднее 31 декабря 2023 года.**

1.6. Цена Помещения, сроки и порядок ее оплаты:

1.6.1. Цена Помещения на момент заключения Договора составляет _____.

Цена Помещения включает стоимость отделочных работ, материалов и оборудования, перечень которых указан в разделе 10 Договора.

Цена Помещения включает стоимость затрат на строительство Жилого дома, приобретения земельного участка, оплаты иных расходов Застройщика на создание Жилого дома (в том числе расходов на рекламу, продажу объектов долевого участия), предусмотренных статьей 18 Федерального закона №214-ФЗ.

1.6.2. Цена Помещения подлежит оплате следующим образом:

Вариант оплаты		Обплата цены Помещения после государственной регистрации Договора
необходимо отметить «V», ненужное «-»	обозначение	
	100 % оплата	в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации Договора
	Рассрочка (далее - РС)	согласно Графику платежей, указанному в Приложении РС к Договору
	за счет кредитных средств (далее - КС)	часть за счет собственных средств, а остальная часть за счет кредитных средств банка согласно Графику платежей, указанному в Приложении КС к Договору

1.6.3. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации Договора.

Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Помещения на специальный счет эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет оплаты Цены Помещения, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (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: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Терра-Эстейт».

Депонируемая сумма: сумма, указанная в п. 1.6.1. Договора.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования определен Сторонами в соответствии с п. 1.6.2. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: не более 6 (шести) месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы: получение разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома или сведения о размещении в ЕИСЖС информации о вводе в эксплуатацию Жилого дома.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: 40702810649770017228.

Моментом уплаты денежных средств по Договору считается дата их поступления на специальный счет эскроу.

1.7. Стороны согласились, что Общая проектная площадь Помещения является площадью Помещения по проектной документации и может отличаться от Общей фактической площади.

Сторонами допускается и не является основанием для расторжения Договора отклонение Общей фактической площади Помещения в пределах 5 (пяти) процентов от Общей проектной площади, а также отклонение в площади отдельных частей Помещения, которое не повлекло отклонение от Общей проектной площади Помещения при сложении площадей данных частей в установленном пределе.

1.8. Изменение общей площади и (или) общего объема, в том числе уменьшение площади, и (или) назначения общего имущества Жилого дома не является основанием для изменения Цены Помещения и осуществления каких-либо перерасчетов.

1.9. До подписания Договора Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен и согласен с документами, касающимися строительства Жилого дома, в том числе с проектной декларацией, разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок, планом Помещения и поэтажным планом.

1.10. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Помещение не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят, за исключением обременений, указанных в настоящем пункте Договора.

Согласно Договору залога имущественных прав № ДЗ-45/1 от 10.06.2021 г. имущественные права требования в отношении объектов долевого строительства (жилых помещений, нежилых помещений, машино-мест) находятся в залоге у залогодержателя – ПАО Сбербанк. При заключении договора участия в долевом строительстве, с использованием для расчетов счетов эскроу, открываемых в ПАО Сбербанк, обременение в виде залога в пользу Залогодержателя не распространяется на данные площади.

Согласно договору ипотеки № ДИ-45/1 от 10.06.2021 г. право собственности на земельный участок с кадастровым номером: 59:01:4410831:9 находится в залоге у залогодержателя – ПАО Сбербанк, согласно указанного договора залог распространяется также на все неотделимые улучшения, которые в будущем будут произведены на земельном участке.

1.11. Проектная декларация и иные документы, которые Застройщик обязан раскрывать в силу закона, размещены на сайте <https://наш.дом.рф/> в сети Интернет.

от имени Застройщика
ООО «Специализированный застройщик «Терра-Эстейт»

Участник долевого строительства:

М.В. Ахметова

подписи всех участников

2. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

В Договоре следующие понятия имеют значения, определяемые ниже:

2.1. **Жилой дом** – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями многофункционального назначения по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г.о. Пермский, г. Пермь, ул. Космонавта Беляева, 45.

2.2. **Застройщик** – хозяйственное общество, которому принадлежит на праве собственности земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410831:9 (далее – земельный участок), что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) за №59:01:4410831:9-59/090/2021-4 от 12.02.2021, и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства, на основании полученного разрешения на строительство.

2.3. **Объект долевого строительства** (далее также - Помещение) – жилое помещение, нежилое помещение и/или машино-место, подлежащее (ие) передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.4. **Общая проектная площадь** – приведенная в Договоре общая площадь Помещения, состоящая из суммы площадей всех частей такого Помещения, включая площадь балкона с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти (если в Помещении предусмотрен балкон), согласно проектной документации.

2.5. **Общая фактическая площадь** – общая площадь Помещения, включая площадь балкона с понижающим коэффициентом, установленным федеральным органом исполнительной власти (если в Помещении предусмотрен балкон), полученная в результате технической инвентаризации Жилого дома по завершению строительства Жилого дома.

2.6. **Общая площадь по данным ЕГРН** – общая площадь Помещения, за исключением балкона (если в Помещении предусмотрен балкон), полученная по результатам технической инвентаризации по завершению строительства Жилого дома и подлежащая указанию в ЕГРН.

2.7. **Передаточный акт Помещения** – документ, который подписывается в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства, содержащий дату передачи, основные характеристики Помещения.

2.8. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства (Жилого дома) в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства (Жилого дома) градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2.9. **Разрешение на строительство** – документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, при осуществлении строительства Жилого дома, выданное Застройщику Департаментом строительства и архитектуры администрации города Перми 13.08.2021 №59-RU90303000-7-2021/3 с учетом последующих изменений, вносимых в соответствии с установленным действующим законодательством порядке.

2.10. **Участник долевого строительства** – гражданин (граждане) или юридическое лицо, чьи денежные средства привлекаются Застройщиком для долевого строительства Жилого дома путем размещения таких средств на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

2.11. **Федеральный закон №214-ФЗ** - федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

2.12. **Цена 1 кв. м** – определяется путем деления Цены Помещения на момент заключения Договора на Общую проектную площадь.

2.13. **Цена Помещения** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) соответствующего Помещения, установленных Застройщиком на момент заключения Договора.

3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Участник долевого строительства обязуется:

3.1.1. оплатить Цену Помещения в порядке и сроки, определяемые Договором, на счет эскроу, открытый в банке, с которым Застройщик заключил соответствующее соглашение.

3.1.2. обратиться вместе с представителем Застройщика для государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – орган регистрации прав).

Участнику долевого строительства (при себе иметь паспорт) необходимо предоставить в орган регистрации прав:

- настоящий Договор;
- подтверждение уплаты государственной пошлины;
- если Участник долевого строительства - физическое лицо состоит в браке: нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение Договора либо оригинал брачного договора, свидетельствующий о том, что Участнику долевого строительства не требуется получать согласие супруга на заключение Договора;
- в случае использования Участником долевого строительства кредитных (заемных) средств – кредитный договор;
- иные необходимые документы.

3.1.3. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию принять от Застройщика Помещение по передаточному акту.

3.1.4. После принятия Участником долевого строительства Помещения по передаточному акту в течение гарантийного срока на Помещение не производить перепланировку и/или переустройство Помещения (не устанавливать дополнительных перегородок, решеток, не перекладывать инженерные коммуникации), не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных характеристик Помещения и конструкций Жилого дома в целом без согласования с соответствующими службами и компетентными органами.

В случае нарушения положений, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

3.1.5. После подписания передаточного акта Помещения обратиться для государственной регистрации права собственности на Помещение в орган регистрации прав. Право собственности на Помещение оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет.

3.1.6. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменении адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., адреса электронной почты, контактного номера телефона в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего

письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику долевого строительства убытки.

3.1.7. В течение 15 (пятнадцати) дней с момента подписания Договора направить Застройщику копию Договора с отметками о регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав, в случае электронной регистрации договора участия в долевом строительстве.

4. ПОРЯДОК ПРИЕМА ПОМЕЩЕНИЯ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Передача Помещения Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами передаточному акту Помещения.

4.2. Срок начала передачи и принятия Помещения – по истечении 14 (Четырнадцати) рабочих дней с даты направления Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства Жилого дома и о готовности Помещения к передаче, но не ранее получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Помещения. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем договоре Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку, а также Застройщик вправе направить сообщение дополнительно на адрес электронной почты и/или любой из мессенджеров WhatsApp, Viber или Telegram. При этом Участник долевого строительства, получивший сообщение, обязан в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения записаться на передачу Помещения и приступить к его принятию в пределах срока, установленного Застройщиком для приема Помещений (как правило, Помещения должны быть переданы и приняты в течении одного месяца).

4.3. В случае выявления при приемке Помещения недостатков Участник долевого строительства вправе принять Помещение, подписав передаточный акт с дефектной ведомостью, или отказаться от приемки Помещения при условии составления акта о выявлении недостатков.

4.4. Застройщик обязан обеспечить устранение выявленных недостатков с момента подписания передаточного акта Помещения с дефектной ведомостью или получения отказа от приемки Помещения и составления акта о выявлении недостатков:

- незначительных недостатков (на усмотрение Застройщика) – в течение 10 (Десяти) рабочих дней;
- в иных случаях – в течение 2 (Двух) месяцев.

В исключительных случаях при выявлении серьезных недостатков, высокой загруженностью подрядчиков, привлеченных для устранения недостатков, и т.п. Застройщик обязан обеспечить устранение недостатков в течение 3 (Трех) месяцев. Если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 (сорок) дней наступления соответствующих погодных условий.

4.5. После уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об устранении недостатков Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Помещения и принять его, либо в случае подписания передаточного акта Помещения — принять результат устранения недостатков, в течение 5 (пяти) дней с момента получения сообщения Застройщика об устранении недостатков, если иные сроки не указаны в уведомлении Застройщика об устранении недостатков. Застройщик вправе направить такое сообщение на адрес электронной почты и/или любой из мессенджеров WhatsApp, Viber или Telegram.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Помещения Застройщик по истечении двух месяцев со дня получения сообщения (с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным) вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения. При этом риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

4.7. Стороны признают, что свидетельством качества Помещения, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Жилого дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. Стороны понимают и соглашаются, что возможные недостатки и дефекты строительной готовности Помещения, указанной в разделе 10 Договора, не влияют на конструктивную надежность и безопасность Помещения и Жилого дома, не исключают возможность использования Помещения по его назначению, и устраняются в рамках гарантийного обслуживания Помещения.

4.8. Для приемки помещения необходимо прийти одновременно всем лицам, указанным в Договоре долевого участия, кроме детей до 14 лет. Участнику долевого строительства необходимо иметь при себе паспорт, а представителям (доверенным лицам) - подлинник и копию нотариальной доверенности. Участник долевого строительства вправе привлечь третьих лиц для участия в приемке Помещения. Нахождение третьих лиц без Участника долевого строительства запрещается.

4.9. При приемке Помещения могут использоваться инструменты и оборудование, а измерения и исследования с помощью них должны проводиться специалистом, имеющим соответствующую документально подтвержденную квалификацию. Измерения и исследования проводятся в присутствии Застройщика, а также приглашенных представителей генерального подрядчика, субподрядчиков Застройщика. Каждый инструмент и оборудование должны сопровождаться документами, подтверждающими их калибровку и поверку, в противном случае измерения (исследования) с помощью таких инструментов и оборудования не принимаются Застройщиком как заключение о техническом состоянии Помещения и не могут быть включены в акт о выявлении недостатков.

4.10. В случае возникновения спора о соответствии технического состояния Помещения проекту, техническим и строительным нормам и правилам Застройщик вправе провести за свой счет экспертизу (право выбора экспертного учреждения, эксперта в этом случае принадлежит Застройщику). Участник долевого строительства вправе присутствовать при проведении экспертизы, о чем Застройщик обязан заблаговременно уведомить путем направления сообщения на адрес электронной почты и/или любой из мессенджеров WhatsApp, Viber или Telegram, и в случае несогласия с ее результатами оспорить заключение такой экспертизы в судебном порядке.

4.11. При передаче Помещения Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Помещения, содержащую необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещения, сроке его службы и входящих в его состав элементов отделки, в случае ее выполнения, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

4.12. Участник долевого строительства согласен с тем, что если разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома будет получено в зимний период, то руководствуясь п. 3 Постановления Правительства Пермского края от 23.12.2011 г. № 1095-п, согласно которого «допускается ввод в эксплуатацию многоквартирных домов и общественных зданий при

условии перенесения сроков выполнения работ по посадке зеленых насаждений, устройству асфальтобетонного, бетонного либо иного многослойного или однослойного покрытия дорог и тротуаров в период с 1 ноября по 1 мая до 1 августа текущего летнего периода», то сроки выполнения работ по благоустройству и озеленению территории Жилого дома будут перенесены в связи с сезонностью выполнения данных работ на летний период.

5. ПОРЯДОК УСТУПКИ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

5.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после оплаты им Цены Помещения или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства с согласия Застройщика в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации. Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

5.2. При уступке прав по Договору лицо, уступающее права, обязано передать лицу, которому права уступаются, оригинал Договора.

В случае, если Застройщик уже направил или вручил лицу, уступающему права по Договору, уведомление о готовности Помещения к передаче, лицо, уступающее права по Договору, обязано передать лицу, которому права уступаются, и данное уведомление.

5.3. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

5.4. Уведомление лицом, уступающим право, Застройщика о произведенной уступке прав по Договору производится по правилам Гражданского кодекса РФ (глава 24) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения (регистрации) договора (соглашения) о такой уступке с приложением копии данного Договора (с отметкой о государственной регистрации), заверенной Участником долевого строительства.

5.5. Эскроу-агент принимает от лица, которому были уступлены права, и (или) от Застройщика договор (соглашение) уступки прав по Договору, зарегистрированный в установленном законодательством порядке (содержащий отметки органа регистрации прав о регистрации договора (соглашения) уступки, в том числе: наименование органа, осуществившего регистрацию, регистрационный номер и дату регистрации) и оформляет необходимые документы и осуществляет изменение Депонента (Участника долевого строительства) счета эскроу. Эскроу-агент информирует Застройщика о перемене Депонента.

6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

6.1. Гарантийный срок для Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения и Жилого дома, составляет 5 (Пять) лет с момента подписания первого передаточного акта любого объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения и Жилого дома, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта любого объекта долевого строительства или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства.

Указанные в настоящем пункте гарантийные обязательства предоставляются в отношении Помещения с учетом строительной готовности и инженерного обеспечения, указанные в разделе 10 Договора.

6.2. Указанный гарантийный срок не распространяется на фурнитуру и/или уплотнители окон и/или дверей, приборы учета, оконечные устройства и узлы, на которые заводом-производителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

6.3. Гарантия не распространяется / прекращается:

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций. Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов;

- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства Помещения, выполненные Участником долевого строительства своими силами или с привлечением третьих лиц;

- нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок от воздействия внешних факторов, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации;

- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации Помещения и законодательством Российской Федерации.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения и отделочных работ, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа такого Помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, и/либо

- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения или элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, и/либо

- вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, и/либо

- если недостатки (дефекты) Помещения возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Помещения и элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Данные положения относятся и к общему имуществу собственников помещений в Жилом доме.

В случаях, предусмотренных Инструкцией по эксплуатации Помещения, предоставленной Участнику долевого строительства, Участник долевого строительства обязан за свой счет производить сервисное обслуживание оконных, дверных и балконных конструкций. В случае неосуществления (несвоевременного осуществления) указанного сервисного обслуживания гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

6.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование безвозмездного устранения недостатков Помещения в разумный срок в каждом из следующих случаев в течение гарантийного срока:

6.5.1. если Помещение построено (создано) с отступлениями от условий Договора;

6.5.2. если качество Помещения не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Помещения;

6.5.3. если Помещение построено (создано) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного Договором.

6.6. При возникновении между Сторонами спора по поводу недостатков Помещения и/или Жилого дома или их причин, по требованию любой из Сторон может быть назначена экспертиза.

6.7. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 6.5. Договора требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде в адрес Застройщика почтовым отправлением или нарочно в офис Застройщика;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать приложения, подтверждающие наличие и причины возникновения недостатков (фотографии, акт, заключение эксперта/оценщика);
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

6.8. Стороны определили срок устранения недостатков — 45 (сорок пять) дней с момента предъявления соответствующего требования, однако, в случае если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 (сорок) дней наступления соответствующих погодных условий.

6.9. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

6.10. Участнику долевого строительства запрещается вне Помещения осуществлять установку кондиционеров в местах, кроме предусмотренных для этих целей проектной документацией на Жилой дом.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. В целях соблюдения норм Федерального закона №214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора до его государственной регистрации, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

7.2. В случае, если в результате неисполнения/неадекватного исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору, в том числе, но не ограничиваясь по уплате неустоек (пеней, штрафов), например, неустойки за просрочку внесения платежа, возмещению расходов, Застройщик приостановил передачу Помещения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с владением Помещением в период с момента, когда Помещение было бы передано Участнику долевого строительства Застройщиком в случае надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств и до момента, когда Помещение было передано Участнику долевого строительства по передаточному акту Помещения. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства.

7.3. Иные виды ответственности Сторон за нарушение принятых на себя обязательств Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

8.1. Стороны вправе расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. При расторжении Договора Эскроу-агент закрывает специальный счет эскроу не позднее 3 (трех) рабочих дней после получения Эскроу-агентом из органа регистрации прав соответствующего уведомления о погашении записи о государственной регистрации Договора на адрес электронной почты Эскроу-агента и перечисляет Депонируемую сумму (в случае размещения Депонируемой суммы Депонентом не в полном объеме - в размере остатка денежных средств, размещенных Депонентом на момент перечисления) Депоненту на текущий счет Депонента, открытый в ПАО Сбербанк, указанный в поручении Депонента, являющемся приложением к Индивидуальным условиям договора счета эскроу.

9. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Стороны уплачивают государственную пошлину за регистрацию Договора в размере и порядке, предусмотренном законодательством.

При регистрации дополнительного соглашения или соглашения о расторжении Договора Стороны уплачивают государственную пошлину за данную регистрацию в размере и порядке, предусмотренном законодательством, но Сторона, по инициативе которой вносятся изменения в Договор или производится расторжение Договора/отказа от исполнения Договора, обязуется возместить другой Стороне расходы на уплату такой пошлины. Если инициаторами были обе Стороны Договора, возмещение расходов не производится.

Указанную, в настоящем пункте Договора, сумму расходов Сторона Договора обязуется перечислить на расчетный счет другой Стороне Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора/ отказа от исполнения Договора.

9.2. Стороны дополнительно согласовали, что Участник долевого строительства соглашается на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Жилого дома, в том числе, но не ограничиваясь, внесение изменений в отношении изменения (уменьшения) площади общего имущества Жилого дома, его назначения, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичных по качеству, внесение изменений в проектную декларацию осуществляется без согласования Участника долевого строительства при условии, что Помещение будет соответствовать условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов.

9.3. Вся переписка Сторон в части изменения или прекращения настоящего Договора, изменения места нахождения и реквизитов Сторон, а также направления претензий, уведомлений, требований должна оформляться в письменном виде в форме официальных писем, подписанных уполномоченным представителем направляющей Стороны и направляться в адрес получающей Стороны по почте заказной корреспонденцией либо курьерской доставкой или предоставляться под расписку, если в силу закона и/или условий Договора не предусмотрено, что письма отправляются заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. Стороны вправе дополнительно направлять сканированные копии официальных писем по электронной почте. В случае, если после заключения Договора Стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то уведомления, сообщения направляются по последнему сообщенному почтовому адресу. В

случае неполучения отправителем письма уведомления о вручении письма, включая случаи, когда оператором почтовой связи письмо было возвращено в связи с его неполучением получателем, включая причины «истечение срока хранения письма», «отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п., письмо считается полученным по истечении 6 (шести) календарных дней с момента его направления через почтовое отделение адресату.

9.4. Если почтовый адрес Участника долевого строительства не указан в Договоре (для лиц, которым права были уступлены — в договоре (соглашении) об уступке прав требования по Договору), почтовым адресом Участника долевого строительства считается любой иной адрес Участника долевого строительства, указанный в Договоре (для лиц, которым права были уступлены — адрес, указанный в договоре (соглашении) об уступке прав требования по Договору).

9.5. Все споры Сторон по Договору, из него и в связи с ним разрешаются в суде по месту нахождения Жилого дома (за исключением случаев, когда законодательством предусмотрена исключительная подсудность или подсудность по выбору истца).

9.6. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных. Такое согласие дается на 5 (пять) лет с даты заключения Договора и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

9.7. Для целей исполнения договорных обязательств Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника долевого строительства следующим организациям:

- ПАО Сбербанк;
- указанным в пункте 9.8 Договора.

9.8. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», и указанным в Договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения Договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж в Жилом доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

9.9. Договор составлен, подписан Сторонами в трех экземплярах, один из которых передается Застройщику, второй - Участнику долевого строительства, третий — в орган регистрации прав. В случае необходимости Стороны составляют Договор в большем количестве экземпляров.

10. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ПОМЕЩЕНИЯ

Часть №1: План Помещения № _____

Часть №2: План расположения Помещения № _____ на этаже _____ Жилого дома

Часть №3: Основные характеристики Жилого дома:

Вид и назначение	Многоквартирный жилой дом
Этажность	1 подъезд - 22, 2 подъезд - 18
Количество этажей	19-23
Общая площадь	28 583,70 кв.м.
Материал наружных стен	Наружные стены выполнены из ячеистого бетона автоклавного твердения «Твинблоки» (D500). Каркас – монолитный железобетонный рамно-связевой каркас
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	«А+»
Сейсмостойкость	Сейсмостойкость для площадки строительства составляет 5 и менее баллов по карте ОСР-2015-А. Категория грунтов по сейсмическим свойствам – II.

Часть №4: Ведомость отделочных материалов Помещения и технологического и инженерного оборудования:

	Комнаты, коридор, гардероб (при наличии)	Кухня-ниша	Сан.узел	Постирочная (при наличии)	Балконы
Полы	цементно-песчаная стяжка				
Стены	шпатлевка	шпатлевка	штукатурка	штукатурка для перегородок из керамзитобетонных блоков, шпатлевка – для перегородок из ГКЛ	штукатурка
Потолки	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки	штукатурка
Оконные проемы	окна из профиля ПВХ, подоконник – пластиковый (ПВХ), оконные откосы		-	-	алюминиевый витраж с заполнением листовым стеклом
Дверные проемы	входная дверь – глухая, металлическая усиленная по ГОСТ дверные проемы внутри Помещения подготовлены для стандартных межкомнатных дверей				
Водоснабжение и канализация	-	прокладка труб канализации без дальнейшей разводки до сантехприборов; прокладка в полу труб водопровода с выводами без дальнейшей		прокладка в полу труб водопровода ХВС с выводами без дальнейшей разводки до	-

		разводки до сантехприборов ¹	сантехприборов	
Отопление	прокладка в полу труб отопления с установкой стальных радиаторов ²		-	-
Электроснабжение	электропроводка до квартирного щитка с установкой автоматов, внутриквартирная разводка (без установок розеток и выключателей)			-

¹ Ввод канализации осуществляется в один из смежных санузлов.

² Установка стальных радиаторов осуществляется согласно проекту.

Допускается наличие царапин, раковин, задиров глубиной до 1 мм. Допускается наличие усадочных трещин на поверхности стен, перегородок, потолков в местах примыкания разнородных материалов. Допускается наличие трещин в углах помещений, в примыканиях потолок – стена, пол – стена. Допускается неоднотонность стен, потолков.

Приборы учета электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и отопления находятся в местах общего пользования Жилого дома.

Приложения, которые являются неотъемлемой частью Договора:

1. Приложение КУД. (при необходимости)
2. Приложение ОДС. (при необходимости)
3. Приложение РС. (при необходимости)
4. Приложение КС. (при необходимости)

Подписи сторон:

от имени Застройщика
ООО «Специализированный застройщик «Терра-Эстейт»

Участник долевого строительства:

_____ М.В. Ахметова

_____ / _____ /
подписи всех участников