

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № _____

г. Пермь

«___» _____ 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МВМ-Девелопмент», в лице Генерального директора Матвеева Олега Михайловича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», с одной стороны, и

_____, именуем(ую) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту - «Договор») о следующем:

1. Предмет договора

1.1. Застройщик обязуется построить (создать) своими силами и/или с привлечением третьих лиц недвижимое имущество (далее по тексту – «Многоквартирный жилой дом», «Объект недвижимости»), указанный в пункте 1.2. Договора, и после получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию - передать Участнику долевого строительства находящийся в Многоквартирном жилом доме объект долевого строительства, указанный в п. 1.6. Договора (далее по тексту – «Объект долевого строительства», «Помещение»), а Участник долевого строительства обязуется в порядке и на условиях, установленных Договором, уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства по акту приема-передачи.

1.2. Объектом _____ недвижимости по _____ Договору является: «_____». Объект недвижимости располагается на земельном участке с кадастровым номером _____.

Основные проектные характеристики многоквартирного дома:

- Назначение: Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения
- Количество этажей: _____, в том числе техническое подполье
- Общая площадь: _____ кв.м.
- Материал наружных стен: монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов
- Материал поэтажных перекрытий: перекрытия монолитные железобетонные
- Класс энергоэффективности: «_____»
- Класс сейсмостойкости: _____ баллов.

1.3. Проектный срок окончания строительства Объекта недвижимости и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию – 2 квартал 2023 г. Датой ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию. Допускается отступление от указанного срока, но не более чем на три месяца.

1.4. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение 6 месяцев с даты ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

1.5. Способ привлечения денежных средств - размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном законодательством о долевом строительстве.

1.6. Подлежащий передаче Участнику долевого строительства Объект долевого строительства представляет собой:

Жилое помещение – _____-комнатная квартира с условным (строительным) номером _____, расположенная на _____ этаже Объекта недвижимости, общей проектной площадью _____ (_____) квадратных метров (далее по тексту - «Общая проектная площадь»), в том числе лоджии _____ (_____) квадратных метров с применённым коэффициентом 0,5 (далее по тексту — «Объект долевого строительства», «Помещение»). Без учета лоджии общая проектная площадь Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) квадратных метров.

План Объекта долевого строительства и план расположения Объекта долевого строительства на этаже Многоквартирного жилого дома приведен в Приложении № 1 к Договору.

1.7. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с отделкой (видом отделки) в соответствии с Приложением № 2 к Договору.

1.8. При заключении Договора Застройщик подтверждает свои права на привлечение денежных средств Участника долевого строительства следующими документами:

- Разрешением на строительство № _____ от _____ .202__ г., выданного Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Перми, разрешением на

строительство № _____ от _____ 202__ г., выданного Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Перми;

Проектная декларация размещена Застройщиком в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте: http://_____.рф и/или на сайте Единой информационной системы жилищного строительства <https://наш.дом.рф>;

Право собственности Застройщика на земельный участок зарегистрировано _____.____.2021 г. на основании договора купли-продажи от _____.____.2021 г., запись регистрации № _____. Кадастровый номер земельного участка _____. Право собственности Застройщика на земельный участок обременено ипотекой в пользу ПАО «Сбербанк России» по договору ипотеки № _____ от _____.____.202__ г., запись регистрации № _____ от _____.____.202__ г.

1.9. До подписания Договора Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства Объекта недвижимости, в том числе с проектной декларацией и проектной документацией, планом Помещения и поэтажным планом, разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок. Участник долевого строительства извещен о конструктивных особенностях Объекта недвижимости, в том числе: о типе несущих конструкций и перекрытий, об особенностях устройства наружных стен; об особенностях фасада; об особенностях остекления; об особенностях электрической разводки, разводки водопроводных и канализационных стояков, трубопроводов; об особенностях вентиляционных систем в квартирах и прочих конструктивных особенностях. Подписанием Договора Участник долевого строительства подтверждает, что все условия Договора ему понятны, с указанными условиями Участник долевого строительства согласен.

1.10. В соответствии с действующим законодательством РФ вместе с правом собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает соответствующую долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома. К общему имуществу относятся: межквартирные лестничные площадки; лестницы; лифты и лифтовые шахты; коридоры; помещения технических этажей, чердаков и подвалов, в которых имеются инженерные коммуникации; крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции Многоквартирного жилого дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещения и обслуживающее более одного помещения.

Доля Участника долевого строительства в праве общей долевой собственности на общее имущество Многоквартирного жилого дома пропорциональна общей площади Объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства не вправе претендовать на нежилые помещения в Многоквартирном жилом доме, которые являются самостоятельными объектами финансирования и не относятся в соответствии с настоящим пунктом Договора и действующим законодательством РФ к общему имуществу домовладельцев.

Участнику долевого строительства разъяснено и понятно, что расположенные в Многоквартирном жилом доме _____ кладовых и _____ нежилых помещений являются отдельными объектами долевого строительства, не входят в состав общего имущества Многоквартирного жилого дома и приобретаются по отдельным договорам участия в долевом строительстве.

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

2. Цена Договора и порядок расчетов

2.1. Общая стоимость Объекта долевого строительства составляет _____ (_____) **рублей _____ копеек** (далее по тексту «Цена договора»). Уплата Цены Договора производится Участником долевого строительства в безналичном порядке путем внесения платежей в российских рублях в сроки, установленные п. 2.3. Договора.

2.2. Участник долевого строительства осуществляет платеж по Договору путем внесения денежных средств на специальный счет эскроу, открываемый в уполномоченном банке (Эскроу-агент) на основании договора счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

Депонент: _____ (Участник долевого строительства),

Бенефициар: ООО «СЗ «МВМ-Девелопмент» (Застройщик).

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: 8-800-707-00-70,

Депонируемая сумма: в размере Цены Договора.

Срок перечисления Депонентом депонируемой суммы: в соответствии с п. 2.3. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до _____ 202__ г., но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта недвижимости.

Реквизиты Депонента для перечисления денежных средств Эскроу-агентом со специального счета эскроу: счет № _____

Наименование банка получателя: _____

БИК: _____

Корр. счёт: _____

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Договору участия в долевом строительстве № _____ от «___» _____ 202___ г., НДС не облагается».

Ни Депонент, ни Бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу.

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника долевого строительства, предусмотренного Законом о долевом участии на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

2.3. Внесение денежных средств Участником долевого строительства в счет уплаты Цены Договора на специальный счет эскроу производится в следующем порядке:

2.3.1. Сумма в размере _____ (_____) рублей 00 копеек оплачивается за счет собственных средств Участника долевого строительства путем перечисления денежных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации Договора;

2.4. Обязанность Участника долевого строительства по уплате Цены Договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на специальный счет эскроу.

2.5. В цену Договора включена сумма затрат на строительство Объекта недвижимости, предусмотренная пунктом 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также денежные средства на вознаграждение Застройщика.

Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет вознаграждения Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

2.6. Стороны пришли к соглашению о том, что на момент окончания строительства возможно несовпадение размеров площади Объекта долевого строительства, указанной в Договоре (Общая проектная площадь), и площади по результатам обмеров (технической инвентаризации) Объекта долевого строительства в виде технического плана Объекта недвижимости. При изменении общей площади Объекта долевого строительства Стороны договорились действовать следующим образом:

- В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров (окончательная площадь Помещения) будет отличаться от проектной в большую сторону более чем либо ровно на 1,0 (один) квадратный метр, Участник долевого строительства оплачивает денежные средства за разницу между проектной и фактической площадью, исходя из стоимости строительства 1 квадратного метра площади Помещения на дату заключения Договора.

- В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров (окончательная площадь Помещения) будет отличаться от проектной в меньшую сторону более чем либо ровно на 1,0 (один) квадратный метр, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства денежные средства за разницу между проектной и фактической площадью, исходя из стоимости строительства 1 квадратного метра площади Помещения на дату заключения Договора.

- В случае, когда фактическая общая площадь Объекта долевого строительства по результатам обмеров (окончательная площадь Помещения) будет отличаться от проектной в любую сторону менее чем на 1,0 (один) квадратный метр, Стороны не производят дополнительных расчетов и такое изменение площади Объекта долевого строительства на Цену Договора не влияет.

По результатам обмеров Объекта недвижимости и всех помещений в Объекте недвижимости уточняется номер и общая площадь Объекта долевого строительства, а также адрес, присвоенный Многоквартирному жилому дому, которые указываются в акте приема-передачи Объекта долевого строительства.

2.6.1. В случае изменения общей площади Объекта долевого строительства (окончательной площади Помещения) в порядке, указанном в пункте 2.6. Договора, Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражается в сообщении, предусмотренном пунктом 4.2. Договора (уведомление о необходимости принять Помещение), а затем и в передаточном акте (акте приема-передачи); заключение дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены Договора в этом случае не требуется.

2.6.2. В случае закрытия счета эскроу в связи с истечением срока условного депонирования или осуществления расчетов между Эскроу-агентом и Бенефициаром (прекращения договора счета эскроу) расчеты в связи с уменьшением/увеличением окончательной площади Помещения осуществляются между Застройщиком и Участником долевого строительства в течение 7 (Семи) календарных дней со дня направления Застройщиком Участнику долевого строительства уведомления об изменении Цены Договора.

2.6.3. Изменение общей площади и (или) общего объема и (или) назначения общего имущества Многоквартирного жилого дома не является основанием для изменения Цены Договора и осуществления каких-либо перерасчетов.

3. Обязательства Сторон

3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

3.1.1. При условии своевременного внесения денежных средств Участником долевого строительства осуществить строительство (создание) Объекта недвижимости, в том числе обеспечить выполнение всех работ по строительству Объекта недвижимости в полном объеме и по благоустройству территории земельного участка, включая работы, предусмотренные утвержденной в установленном порядке проектной документацией, действующими строительными нормами и правилами, а также иными нормативными актами Российской Федерации, а также иные работы, не упомянутые в этих документах, но необходимые для строительства Объекта недвижимости и для его ввода в эксплуатацию в установленном законодательством РФ порядке.

3.1.2. Получить в установленном порядке разрешение на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию и передать Помещение Участнику долевого строительства.

3.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

3.2.1. Уплатить стоимость Помещения (Цену Договора) в порядке и сроки, определяемые Договором, на счет эскроу, открытый в Эскроу-агенте, а в случаях, предусмотренных п. 2.6.2. Договора - на расчетный счет Застройщика.

Участник долевого строительства (Депонент) обязуется после государственной регистрации Договора, в течение пяти рабочих дней с момента, когда экземпляры Договора с отметкой о государственной регистрации поступили в МФЦ для выдачи Сторонам, обратиться к Эскроу-агенту для заключения договора счета эскроу для расчетов по Договору, оформив при этом заявление на открытие счета эскроу и предоставив Эскроу-агенту документы, необходимые для открытия данного счета в соответствии с требованиями, установленными Эскроу-агентом.

3.2.2. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию принять от Застройщика Помещение по передаточному акту.

3.2.3. Своевременно в письменной форме уведомлять Застройщика об изменении адреса и других данных, способных повлиять на исполнение Сторонами обязательств по Договору.

3.2.4. До момента передачи Застройщиком Помещения Участнику долевого строительства по передаточному акту не производить какие-либо работы в Помещении, в том числе отделочные, по перепланировке Помещения, демонтажу оборудования Помещения и т.п.

После принятия Участником долевого строительства Помещения по передаточному акту Участник долевого строительства обязуется в течение гарантийного срока на Помещение не производить перепланировочных работ, перестроек Помещения, не устанавливать дополнительных перегородок, решеток, не перестраивать (не перекаладывать) инженерные коммуникации Помещения, Объекта недвижимости, не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных условий Помещения и конструкций Объекта недвижимости в целом без согласования соответствующих 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.

3.2.5. С момента подписания передаточного акта Помещения (с иного момента, когда Помещение считается переданным Участнику долевого строительства) нести бремя его содержания, а также все расходы, связанные с его содержанием и эксплуатацией (расходы по оплате жилищно- коммунальных и эксплуатационных услуг, содержанию и обслуживанию Помещения и Объекта недвижимости и т.п.).

3.2.6. Участник долевого строительства обязан в течение 5-ти (пяти) рабочих дней с момента подписания Договора (дата, указанная в правом верхнем углу на первой странице Договора) обратиться для государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставив при этом все необходимые документы, в том числе, 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.

3.2.7. Участник долевого строительства даёт согласие Застройщику на изменение характеристик земельного участка, указанного в пункте 1.2. Договора, и/или образование из указанного земельного

участка другого земельного участка или нескольких земельных участков, а также на использование земельного участка в период строительства в любых целях, необходимых для строительства многоквартирного дома. Застройщик самостоятельно, от своего имени и за свой счет выполняет такие действия, вносит сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости.

4. Порядок передачи Объекта долевого строительства. Уступка прав по Договору

4.1. Застройщик обязуется передать Помещение Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента окончания срока завершения строительства Объекта недвижимости, установленного Договором (пункт 1.3. Договора), но не ранее получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Помещения Участнику долевого строительства при условии получения разрешения на ввод Объекта недвижимости в эксплуатацию.

4.2. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Помещения обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) Объекта недвижимости и о готовности Помещения к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства. Данное сообщение должно быть направлено по почте ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под роспись.

4.3. Участник долевого строительства с момента получения сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Помещения к передаче (с момента, когда такое сообщение в соответствии с Договором считается полученным) обязан:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней (если иной срок не указан в сообщении) приступить к принятию Помещения;

- в течение 21 (двадцати одного) дня (если иной срок не указан в сообщении) принять Помещение либо предоставить письменный обоснованный отказ в его принятии (при наличии условий согласно пункту 4.4. Договора).

4.4. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Помещения до момента устранения недостатков в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведшими к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства.

Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять Помещение от Застройщика по акту приема-передачи, однако вправе при этом потребовать указания в акте приема-передачи на то, что Помещение принимается с недостатками, перечисленными в дефектной ведомости.

Приемка Участником долевого строительства Помещения с недостатками (дефектами) не освобождает Застройщика от обязанности устранить данные недостатки.

Участник долевого строительства подписанием Договора подтверждает, что до момента заключения Договора ему была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией в отношении Объекта недвижимости и Помещения. Участник долевого строительства осознает, что строительство Объекта недвижимости и Помещения производится в соответствии с проектной документацией, и он не может отказаться от приемки Помещения в связи с тем, что ему не нравятся проектные решения или он считает их неправильными или по другим тому подобным причинам. Заключением Договора Участник долевого строительства соглашается с проектом в отношении Объекта недвижимости и Помещения и, в том числе, соглашается с соответствующими проектными решениями.

4.5. В случае:

- если отказ в принятии Помещения обоснован имеющимися в действительности недостатками Помещения и такие недостатки являются основанием для отказа в принятии Помещения в соответствии с законодательством РФ о долевом строительстве (данные основания указаны в пункте 4.4. Договора),

- приемки Участником долевого строительства Помещения с недостатками;

- иного письменного предъявления Участником долевого строительства Застройщику недостатков Помещения, выявленных при его приемке,

Застройщик обязуется устранить данные недостатки в течение 45 (Сорок пять) дней соответственно с момента получения отказа от приемки Помещения или с момента подписания акта приема-передачи Помещения с дефектами или с момента письменного предъявления недостатков, если иной срок не согласован Сторонами. Однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий. При этом Участник долевого строительства, принявший Помещение с недостатками, обязан обеспечить Застройщику доступ в Помещение для устранения недостатков.

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

После уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об устранении недостатков Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Помещения и принять ее, либо в случае подписания акта приема-передачи - принять результат устранения недостатков, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика об устранении недостатков, если иные сроки не указаны в уведомлении Застройщика об устранении недостатков.

4.6. Подписание передаточного акта производится в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства. Передаточный акт составляется в трех экземплярах, один экземпляр - для Застройщика, два экземпляра передаются Участнику долевого строительства (один - для Участника долевого строительства, второй — для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним). В случае необходимости Стороны вправе составить и подписать передаточный акт в большем количестве экземпляров.

4.7. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Помещения признаются следующие случаи:

а) неявка Участника долевого строительства на приемку Помещения в течение 20 (двадцати) дней: с момента, когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении;

с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении;

б) уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о готовности Помещения, включая случаи неполучения письма по причине «истечение срока хранения»;

в) отказ от подписания передаточного акта при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 4.4. Договора.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Помещения Застройщик начиная с 21 (двадцать первого) дня с момента:

когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (либо с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении;

когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении;

имеет право составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения Участнику долевого строительства.

При этом со дня составления данного одностороннего акта или иного документа о передаче Помещения:

- Помещение признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству;

- риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства;

- у Участника долевого строительства возникает обязанность нести все расходы, в том числе жилищно-коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Помещения и общего имущества Объекта недвижимости.

4.8. В случае, если приостановка передачи Помещения обусловлена неправомерным поведением Участника долевого строительства и/или неисполнением (несвоевременным исполнением им) его обязательств, Участник долевого строительства обязан до передачи ему Помещения возместить Застройщику затраты на содержание Помещения за период такой приостановки (коммунальные платежи, плата за содержание Помещения и иные платежи).

4.9. Право собственности на Помещение оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет. Право собственности на Помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке. Доля Участника долевого строительства в праве общей собственности на общее имущество в Объекте недвижимости определяется согласно жилищному законодательству РФ.

4.10. Участник долевого строительства имеет право без согласия Застройщика уступить свои права по Договору только после уплаты им Цены Договора в полном объеме и только до момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства. В период действия Кредитного договора уступка Участником долевого строительства прав по Договору третьим лицам может быть осуществлена только при условии получения предварительного письменного согласия Кредитора, при этом Кредитор вправе потребовать у Участника долевого строительства полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

До момента полной уплаты Цены Договора Участником долевого строительства уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается только с одновременным переводом на нового участника долевого строительства обязательств по Договору и при условии письменного согласия Застройщика. При уступке прав по Договору без согласия Застройщика, если такое согласие требовалось, Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства лицу, которому права уступлены без согласия Застройщика.

4.11. При уступке прав по Договору лицо, уступающее права (Цедент), обязано передать лицу, которому права уступаются (Цессионарий), оригинал Договора и справки о полном исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору (если такая справка была выдана). В случае если Застройщик уже направил или вручил лицу, уступающему права по Договору, уведомление о завершении строительства Объекта недвижимости и о готовности Помещения к передаче (пункт 4.2. Договора), лицо, уступающее права по Договору, обязано передать лицу, которому права уступаются, и данное уведомление.

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

Уведомление Застройщика о произведенной уступке прав по Договору производится по правилам Гражданского кодекса РФ в течение 2-х 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. Качество Объекта долевого строительства. Гарантийные обязательства

5.1. Стороны согласовали следующие условия о качестве Объекта долевого строительства в отношении его площади:

5.1.1. Отклонение в площади отдельных частей Помещения, которое не повлекло отклонение от общей проектной площади Помещения при сложении площадей данных частей, соответствует требованиям к качеству Объекта долевого строительства, согласованное Сторонами.

5.1.2. Участник долевого строительства понимает и осознает, что в связи с технологическими особенностями создания Объекта долевого строительства и расчетным способом определения его будущей площади на стадии подписания договора невозможно точно определить его конечную площадь. Отклонение площади Помещения по результатам обмеров, выполненных при проведении кадастровых работ по изготовлению технического плана на Объект недвижимости, от общей проектной площади Помещения в ту или иную сторону, не превышающее 1 кв.м. (Одного квадратного метра) соответствует требованиям к качеству Объекта долевого строительства, согласованным Сторонами.

5.1.3. Какое-либо изменение площади и (или) объема и (или) назначения общего имущества многоквартирного жилого дома (Объекта недвижимости) не является отклонением от требований к качеству Объекта долевого строительства, если только иное прямо не предусмотрено законодательством.

5.1.4. Указанные в пунктах 5.1.1. - 5.1.3. Договора отклонения не признаются Сторонами изменением условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

5.2. Стороны согласовали следующие иные условия о качестве Объекта долевого строительства. Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать проектной документации, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта недвижимости разрешения на строительство обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов. К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на момент прохождения первоначальной экспертизы проектной документации и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию.

В остальной части, не урегулированной обязательными требованиями и иными требованиями, указанными в настоящем пункте Договора, качество Объекта долевого строительства должно соответствовать технологическим картам, утвержденным Застройщиком (соответствие качества Помещения условиям Договора). Иные СП, СНИП, иные документы, имеющие рекомендательный характер, могут применяться при определении качества Объекта долевого строительства только в части, не урегулированной технологическими картами Застройщика и Договором.

Иные нормы, утвержденные не государственными органами власти, не подлежат применению при определении соответствия Объекта долевого строительства установленным нормам качества.

5.3. Гарантийный срок для Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения и Объекта недвижимости, составляет пять лет и исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения и Объекта недвижимости, составляет три года с момента подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства по Объекту недвижимости.

Указанный гарантийный срок не распространяется на окна и двери, отделочные материалы, применяемые при строительстве Объекта недвижимости и (или) Помещения, на которые заводом-

производителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки, но не более трех лет.

Не является гарантийным случаем нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации.

5.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта 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. Данные положения относятся и к общему имуществу собственников помещений в Объекте недвижимости.

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

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Стороны определили срок устранения недостатков Помещения - 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 дней наступления соответствующих погодных условий. Иной срок устранения недостатков может быть согласован Сторонами в дефектной ведомости. Указанные в настоящем абзаце Договора сроки не распространяется на случаи, указанные в пункте 4.5. Договора.

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

5.6. Условия гарантийных обязательств, предусмотренные Договором, являются обязательными для Участника долевого строительства, а также всех собственников Помещения, обладающих правом собственности в пределах гарантийного срока.

6. Ответственность Сторон

6.1. За несвоевременную уплату Цены Договора, а также иных денежных средств, если обязательство по их уплате предусмотрено законом или Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.2. В случае если в соответствии Договором (приложением к Договору) уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

6.3. В случае если в соответствии с Договором (приложением к Договору) уплата Цены Договора должна производиться путем внесения платежей в установленный период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения одного платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

6.4. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Помещения Застройщик несет ответственность в порядке и размере, предусмотренном законодательством.

6.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Помещения он обязан возместить Застройщику все причиненные таким уклонением убытки, в частности, возместить расходы на содержание Помещения в период уклонения от принятия Помещения.

6.6. Для расчета неустойки (пени), которая рассчитывается с применением ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, принимается учетная (ключевая) ставка ЦБ РФ, действовавшая в период просрочки, за который рассчитывается неустойка (пеня), если иное не предусмотрено законодательством.

6.7. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства, издание нормативных актов, иных распоряжений и актов государственных органов и органов местного самоуправления, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение (надлежащее выполнение) обязательств по Договору, если препятствуют такому выполнению (надлежащему выполнению).

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов во избежание неосновательного обогащения.

Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

6.8. Правила ст. 13 ФЗ 214-ФЗ не применяются при заключении договоров участия в долевом строительстве в порядке, предусмотренном ст. 15.4 ФЗ 214-ФЗ.

7. Расторжение договора. Уплата государственных пошлин.

7.1. В случае, когда расторжение Договора производится по взаимному согласию Сторон, но по предложению или по инициативе Участника долевого строительства, но при отсутствии ненадлежащего исполнения Застройщиком Договора (например, в связи с тем, что Участник долевого строительства осознает, что не сможет исполнить обязательства по Договору, или в связи с тем, что Участник долевого строительства желает приобрести иное недвижимое имущество, отказавшись от приобретения Помещения или по иным другим причинам, не связанным с ненадлежащим исполнением/неисполнением Застройщиком Договора), Участник долевого строительства обязуется предварительно возместить Застройщику расходы Застройщика по государственной регистрации Договора, дополнительных соглашений к нему (если они были) и по расторжению Договора, а также иные расходы Застройщика, понесенные в связи с заключением и расторжением Договора, возвратом денежных средств, иные документально подтвержденные расходы Застройщика.

7.2. 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, обязуется предварительно возместить другой Стороне расходы на уплату такой пошлины. Если инициаторами были обе Стороны Договора, возмещение расходов не производится.

7.3. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о долевом участии, денежные средства со счета эскроу на основании полученных Эскроу-агентом сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Эскроу-агентом указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого Договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 Закона о долевом Участии. При наступлении оснований для возврата Участнику долевого строительства денежных средств со счета эскроу (в том числе в случае расторжения/прекращения/отказа от исполнения Договора Сторонами), денежные средства со счета эскроу подлежат возврату Участнику долевого строительства в соответствии с условиями договора счета эскроу.

7.4. В случае расторжения Договора по основаниям, предусмотренных законом или договором, денежные средства со счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства, путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства № _____, открытого в _____. При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу указанный номер счета, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

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

8. Иные условия Договора

8.1. Стороны дополнительно согласовали следующее.

8.1.1. Внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Объекта недвижимости, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, внесение изменений в проектную декларацию осуществляется без согласования Участника долевого строительства при условии, что Объект долевого строительства будет соответствовать условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов.

8.2. Стороны договорились, что весь обмен информацией и документацией между Сторонами происходит только в письменной форме и в следующем виде:

- заказного письма или письма с описью вложения или телеграммы, отправленных по почтовому адресу Стороны, указанному в тексте Договора, или путем непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей стороны под роспись. 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 7 (семи) рабочих дней с момента его получения почтовым отделением по месту нахождения получателя, при этом момент получения письма почтовым отделением определяется по данным ФГУП «Почта России».

В случае неполучения отправителем телеграммы уведомления о вручении телеграммы, телеграмма считается полученной по истечении 3 (трех) рабочих дней с момента отправки телеграфом телеграммы получателю.

8.3. Если почтовый адрес Участника долевого строительства не указан в Договоре (для лиц, которым права были уступлены - в 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 соглашении об уступке прав требования по Договору). Иной почтовый адрес Участника долевого строительства может быть сообщен Застройщику Участником долевого строительства отдельным письмом, врученным Застройщику.

8.4. Участник долевого строительства при заключении Договора подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. выдал согласие Застройщику на обработку, использование, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), распоряжение и передачу персональных данных Участника долевого строительства, а также совершения иных действий, предусмотренных действующим законодательством и/или порождающих юридические последствия в отношении персональных данных Участника долевого строительства, в частности на однократную передачу сканкопии паспорта в уполномоченный банк, в котором в соответствии с договором участия в долевом строительстве подлежит открытию счет эскроу. Передача сканкопий осуществляется с помощью программного обеспечения данного банка, в связи с чем защита полученных банком в отношении персональных данных Участника долевого строительства возлагается на банк. Цель передачи данных: заключение договора на открытие и ведение счета эскроу. Участник долевого строительства подтверждает, что ему разъяснено, что без данного действия банк отказывается открывать счета эскроу. В случае, если участниками долевого строительства по договору являются дети, Участник долевого строительства также от их имени дает согласие на передачу сканкопий их паспортов и свидетельств о рождении, с теми же целями и условиями как определено настоящим пунктом Договора.

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

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

Согласие на обработку персональных данных, выданное Участником долевого строительства Застройщику, вступает в действие с даты подписания Договора и прекращает действие по истечении 3 (Трех) лет с даты проведения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на

недвижимое имущество и сделок с ним, государственной регистрации Договора и перехода к Участнику долевого строительства права на Объект долевого строительства.

8.5. Все споры Сторон по Договору, из него и в связи с ним разрешаются в суде в соответствии с действующим законодательством РФ.

8.6. Недействительность какого-либо условия Договора не влечет за собой недействительность прочих условий либо Договора в целом.

8.7. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

8.8. Договор составлен, подписан Сторонами, прошит и скреплен печатью Застройщика в трех экземплярах, один из которых передается Застройщику, второй - Участнику долевого строительства, третий - в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае необходимости Стороны составляют Договор в большем количестве экземпляров.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон

Застройщик:	ООО «Специализированный застройщик «МВМ-Девелопмент»
Юридический адрес:	614068, г. Пермь, ул. Толмачева, 17.
ОГРН:	
ИНН / КПП:	
Платежные реквизиты:	
Генеральный директор	Матвеев Олег Михайлович
Участник долевого строительства:	
Паспорт:	
Место регистрации:	
Адрес для направления корреспонденции:	
Дата и место рождения	
Тел.	

Застройщик:
ООО «СЗ «МВМ-Девелопмент»

Участник долевого строительства:

**План Объекта долевого строительства и расположения
на ____ этаже Многоквартирного жилого дома**

Застройщик:
ООО «СЗ «МВМ-Девелопмент»

Участник долевого строительства:

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве № ____ от ____ . ____ . 202__ г.

Участнику долевого строительства передается Помещение со следующими характеристиками:

1. Окна и балконные двери – металлопластиковые с двухкамерным стеклопакетом, остекление лоджий – алюминиевые системы с заполнением листовым стеклом.
2. Входные двери – металлические. Допускается ремонт поврежденного полотна методом подкрашивания для восстановления защитного слоя (тон может отличаться).
3. Межкомнатные двери – деревянные ламинированные. Возможен ремонт поврежденной двери методом подкрашивания похожего цвета.
4. Состав пола первого этажа (жилые комнаты, кухни, внутриквартирные коридоры, сан.узлы) - цементно-песчаная стяжка по утеплителю. Допускается наличие «волосяных» и усадочных трещин по стяжке.
Состав пола второго и последующих этажей:
 - жилые комнаты, кухни, внутриквартирные коридоры: выравнивающая стяжка. Допускается наличие «волосяных» и усадочных трещин по стяжке;
 - санузел: выравнивающая стяжка с устройством гидроизоляции, керамическая плитка. Допускается наличие «волосяных» и усадочных трещин по стяжке;
 - балконы/лоджии: цементно-песчаная стяжка. Допускается наличие «волосяных» и усадочных трещин по стяжке.
5. Покрытие пола в кухне, прихожей, жилых комнатах - линолеум бытовой, устанавливается плинтус. Допускаются уступы между смежными изделиями покрытий, а также щели между плинтусами и покрытием пола и/или стенами (перегородками) не более 2 мм.
6. Потолки в жилых комнатах, кухне, внутриквартирных коридорах – затирка, натяжной потолок из ПВХ мембраны матового белого цвета; потолок на балконе/лоджии – без отделки. Допускаются неплотности прилегания в местах соединения разнородных стеновых материалов и возле труб.
7. Отделка стен и перегородок жилых комнат, кухни, внутриквартирных коридоров – штукатурка, обои; отделка стен балконов/лоджий – декоративная фасадная тонкослойная штукатурка. Допускается несовпадение линий рисунка обоев до 2 мм. Отступление кромок обоев 0,5 мм (не заметно с расстояния 3 м). Допускается отклонение поверхности стены от прямолинейности по горизонтали и вертикали до 30 мм на всю высоту Помещения.
8. Отделка стен ванной комнате: стены на высоту до 1,8 м. - керамическая плитка, на полу — керамическая плитка, в остальных местах – водоземлюсионная краска. Допускается уступы между смежными изделиями покрытий до 2 мм. Допускается образование трещин на стенах вследствие процесса естественной усадки материалов конструкций жилого дома. Возникающие усадочные трещины подлежат устранению собственником Помещения в целях недопущения их дальнейшего раскрытия.
9. Приборы отопления - стальные радиаторы с терморегуляторами.
10. Установлены электросчетчик, счетчики потребления воды. Приборы индивидуального учета тепловой энергии устанавливаются в межквартирном коридоре.
11. Холодное, горячее водоснабжение: выполнена разводка труб до сантехнических приборов, установлена отсекающая запорная арматура на ответвлении стояка.
12. Канализация: выполнена разводка до сантехнических приборов (за исключением кухни), предусмотрен слив для стиральной машины.
13. В ванной комнате установлен полотенцесушитель из нержавеющей стали.
14. В санузле и ванной установлено и подключено сантехническое оборудование (раковина, унитаз, ванна стальная, смесители).
15. Выполнен монтаж электропроводки, установлена электрофурнитура (розетки, выключатели, розетка для стиральной машины).
16. Установлена трубка домофона.
17. Ввод слаботочных сетей (телевидение, интернет, телефонизация) в Помещение не выполняется.
18. Электрическая плита и мойка на кухне не устанавливаются.

Застройщик:
ООО «СЗ «МВМ-Девелопмент»

Участник долевого строительства:
