

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Докучаева,23", ИНН 5903147042, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Зверева Константина Олеговича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

1. Термины и определения

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

1.1.1. Дом – Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по адресу: **Пермский край, г.Пермь, Дзержинский р-н, ул. Докучаева, д.23**. Общая площадь квартир с учетом балконов – **7724,13** кв. м, **Подъезд №1. Позиция 1, оси 9-11/А-В**. Площадь жилого здания **11132,60** кв.м. Этажность - **17**. Количество этажей в доме - **17**. После завершения строительства Дому будет присвоен почтовый адрес по решению органов местного самоуправления.

Строительство Дома осуществляется на земельном участке с кадастровым номером **59:01:0000000:89435**, принадлежащем Застройщику на праве собственности на основании Договора купли-продажи земельного участка от 21.04.2021 года, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 07.05.2021 года. Запись регистрации **59:01:0000000:89435-59/095/2021-3**.

Материал цоколя - сборные железобетонные панели: наружные по серии Э-600П р. 10.1-32 толщиной 300 мм и внутренние по серии Э-600П р. 10.2-21 толщиной 160 мм.

Материал наружных стен и каркаса объекта: бескаркасные со стенами из крупных каменных материалов.

Материал поэтажных перекрытий - многопустотные сборные железобетонные панели толщиной 220мм, шириной 3,6 и 1,8м по серии Э-600П р. 10.3-4; Э-600П р.10.3-5 Швы между панелями перекрытия заполняются мелкозернистым бетоном класса В15.

Класс энергоэффективности - В.

Класс сейсмостойкости – 5 и менее баллов.

1.1.2. Объект долевого строительства (далее – «Квартира») - жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящегося (создаваемого) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Объектом долевого строительства по настоящему договору является

1 - комнатная квартира с условным номером 4, общей планируемой строительной площадью 37,96 (Тридцать семь целых девяносто шесть сотых) квадратных метров с учетом лоджий, в том числе:

- **площадь комнат: 19,50 (Девятнадцать целых пятьдесят сотых) квадратных метров.**

- **площадь помещений вспомогательного использования: 8,18 (Восемь целых пятнадцать сотых) квадратных метров, из которых:**

- **санузел 3,72 (Три целых семьдесят две сотых) квадратных метров.**

- **прихожая 3,45 (Три целых сорок пять сотых) квадратных метров.**

- **кладовая 4,01 (Четыре целых одна сотая) квадратных метров.**

- **площадь лоджий составляет 7,28 (Семь целых двадцать восемь сотых) квадратных метров.**

Квартира расположена на 2 этаже 17-этажного строящегося дома по адресу Пермский край, г.Пермь, Дзержинский р-н, ул. Докучаева, д.23.

План Квартиры, включающий ее местоположение в Доме, приводится в Приложении № 1 к договору

Проектная площадь и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению после технической инвентаризации и выдачи технического паспорта на Дом, что отражается в акте сдачи-приемки Квартиры.

Изменение проектной площади квартиры в результате ее уточнения не считается несоответствием построенной квартиры условиям настоящего Договора.

1.1.3. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности и/или аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с действующим законодательством РФ для строительства (создания) на этих земельных участках Дома на основании полученного разрешения на строительство (далее - "Застройщик").

1.1.4. Участник долевого строительства – лицо, осуществляющее по настоящему договору участие в долевом строительстве дома за счет собственных и (или) кредитных (заёмных) средств (далее - "Участник долевого строительства").

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении договора стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ и иным действующим

законодательством РФ.

- Разрешением на строительство №59-RU90303000-114-2021 от 29.06.2021 года (срок действия до 29.12.2023 года), выдано Администрацией города Перми, Департамент градостроительства и архитектуры.

- Договором купли-продажи земельного участка № КПН/216-21 от 21.04.2021 года (дата государственной регистрации договора 07.05.2021 года), общая площадь 16 246,00 кв.м., адрес объекта г.Пермь, ул. Докучаева. Кадастровый номер земельного участка 59:01:0000000:89435.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что указанный в настоящем пункте земельный участок находится в залоге у ООО "ЭКСПОБАНК" по договорам ипотеки № _____ от _____ 2021 г., № _____ от _____ 2021 г., № _____ от _____ 2021 г., № _____ от _____ 2021 г. и не возражает против этого.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, допуски, разрешения на строительство и/или иные документы и/или договоры соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя всю предусмотренную законом информацию о Застройщике и объекте строительства, опубликована в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке.

Проектная документация опубликована на сайте <https://наш.дом.рф>.

2.4. Строительство Дома осуществляется за счет кредитных средств, предоставленных Застройщику ООО «ЭКСПОБАНК» по договорам № _____ от _____ 2021г., № _____ от _____ 2021г., № _____ от _____ 2021г. о предоставлении невозобновляемой кредитной линии.

3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с настоящим договором Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Квартиру Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

3.2. Застройщик обязуется построить Дом и получить разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию в срок не позднее **Первый квартал 2023 г.**

Застройщик обязуется передать Квартиру Участнику долевого строительства в срок до 30.06.2023 года.

3.3. Привлечение денежных средств участников долевого строительства производится путем размещения их на счетах эскроу.

4. Цена договора

4.1. Общая сумма (цена договора), уплачиваемая Участником долевого строительства в счет строительства Квартиры, на момент заключения настоящего договора составляет _____.

4.2. Размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства Застройщику, определенный в п. 4.1 настоящего договора, является фиксированным и изменению не подлежит при условии выполнения Участником долевого строительства обязательств по порядку и срокам расчета с Застройщиком, определенным настоящим договором.

4.3. Условия и порядок уплаты цены договора:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открываемый в Уполномоченном банке.

Участник долевого строительства обязуется произвести уплату цены настоящего договора до ввода объекта в эксплуатацию.

Для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом.

Данные Уполномоченного банка:

полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью 'ЭКСПОБАНК' (Эскроу-агент) ,

местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Каланчевская, дом 29, стр. 2.

Тел./Факс: +7 495 228 31 31,

ИНН 7729065633 , ОГРН 7729065633, КПП 770801001 , ОКПО 29306234

Корреспондентский счет № 30101810345250000460 в Главном управлении Центрального банка

Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва (далее - Банк), БИК 044525460

адрес электронной почты: N.Malkina @expobank.ru

Телефон 8 800 500 07 70 .

Депонент: _____

Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Докучаева,23"

Депонируемая сумма _____ (_____) рублей.

Внесение денежных средств на счет эскроу производится в следующем порядке и в сроки:

- () рублей за счет собственных средств в срок до _____ .2021г.;

- рублей оплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства Публичным акционерным обществом «Сбербанк России», местонахождение: 117997, г.Москва, ул.Вавилова, 19, почтовый адрес: 614016, г.Пермь, ул.Куйбышева, 66/1, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 590443001, ОКПО 00032537, корреспондентский счет № 30101810900000000603 в ГРКЦ ГУ Банка России по Пермскому краю, БИК 045773603 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)) (далее - Банк) в соответствии с Кредитным договором № _____ от _____ 2021г., заключенным в г.Пермь на срок _____ месяцев. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Срок внесения средств на счет эскроу до _____ 2021 г. Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор).

При этом денежные средства не могут быть внесены на счет эскроу ранее даты государственной регистрации Договора участия в долевом строительстве. Обязанность участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

Условный срок депонирования денежных средств – до 30.03.2023, В случае увеличения фактического срока передачи Квартиры по сравнению со сроком, предусмотренным в п. 3.2. настоящего Договора, срок условного депонирования продлевается в порядке и на условиях, предусмотренных договором счета эскроу, заключенного Застройщиком, Участником долевого строительства и Уполномоченным банком, на основании уведомления Застройщика, направляемого Уполномоченному банку. В любом случае срок условного депонирования не может превышать более, чем на шесть месяцев с момента ввода в эксплуатацию Дома.

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему Договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Оплата по Дог. № _____ участия в долевом стр-ве от _____ г. за жилое пом. усл. ном. _____, НДС не облагается».

Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по Договору до даты государственной регистрации настоящего Договора. В случае оплаты Участником долевого строительства Цены Договора или части Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства возмещает Застройщику (должностному лицу Застройщика) расходы на уплату административных штрафов, связанных с нарушением порядка привлечения денежных средств Участника, предусмотренного Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» на основании письменного требования Застройщика в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения указанного требования.

С целью подтверждения регистрации настоящего Договора, а также подтверждения возможности осуществления платежа в счет оплаты Цены Договора на счет эскроу Застройщик или Участник долевого строительства вправе направить в Уполномоченный банк на адрес электронной почты N.Malkina@expobank.ru и /или I.Ustinenko@expobank.ru:

- сканированную копию настоящего Договора в электронном виде с отметкой Органа регистрации прав о государственной регистрации Договора;

или

- настоящий Договор в виде электронного документа (без штампа о его государственной регистрации) и электронный документ, содержащий регистрационную запись Органа регистрации прав о дате и номере регистрации Договора, подписанный усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора.

В случае отказа Уполномоченного банка от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Уполномоченным банком договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма", Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Федеральным законом от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Перечисление депонированной суммы бенефициару (Застройщику) осуществляется после предоставления эскроу-агенту следующих документов:

- разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства;

- сведений Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающих государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Дома.

4.4. Денежная сумма определяется в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4.5. С момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре недвижимости Объект долевого строительства считается находящимся в залоге (ипотеке) у Банка

на основании ст. 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации право залога (ипотеки) Банка на Объект долевого строительства. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства.

4.6. Права требования Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, приобретаемые Участником долевого строительства по настоящему Договору, находятся в залоге у Банка на основании ст. 5, 77.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» № 102-ФЗ от 16.07.1998г. с момента государственной регистрации настоящего договора в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделок с ним. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства

4.7. Передача Участником долевого строительства прав по настоящему Договору третьему лицу (уступка права требования) может быть осуществлена только при наличии письменного согласия Банка.

4.8. В случае, если по результатам технической инвентаризации законченного строительством объекта фактическая общая площадь Квартыры изменится по сравнению с ее проектной площадью, указанной в п. 1.1.2 настоящего Договора, общая сумма (цена договора) не изменяется.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Выполнить необходимые строительные-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Дома и ввести его в эксплуатацию в установленные настоящим Договором сроки.

5.1.2. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Квартыру по Акту сдачи-приемки в сроки, установленные настоящим Договором.

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Квартыры.

Акт сдачи-приемки Квартыры подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенностей.

В случае несоответствия Квартыры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется двусторонний Акт с указанием выявленных недостатков и сроков их устранения Застройщиком.

5.1.3. Не менее, чем за 14 рабочих дней до наступления установленного договором срока начала передачи и принятия Квартыры, направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Дома в соответствии с договором и о готовности Квартыры к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Квартыры и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Квартыры не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком Квартыры Участнику долевого строительства.

5.1.4. Не позднее, чем через 10 рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, передать его в Управление Федеральной Регистрационной службы по Пермскому краю или его подразделения, для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартыру.

Государственная регистрация права собственности производится за счет Участника долевого строительства.

После полного выполнения Участником долевого строительства его обязательств по Договору Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства документы, необходимые для государственной регистрации права собственности на Квартыру.

5.1.5. Обеспечить сохранность Квартыры и ее комплектации до передачи ее по акту сдачи-приемки Участнику долевого строительства.

5.1.6. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома путем размещения информации в сети Интернет на сайте наш.дом.рф.

5.1.7. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о себе в соответствии с действующим законодательством в установленном законом порядке и предусмотренными законом способами.

5.1.8. В случае явной невозможности завершения строительства Дома в срок, указанный в пункте 3.2 настоящего Договора, не позднее, чем за два месяца до истечения этого срока, направить в адрес Участника долевого строительства сообщение в письменной форме с предложением об изменении настоящего договора в части увеличения срока, установленного в пункте 3.2, но не более чем на три месяца.

5.1.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.2. Застройщик имеет право:

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

5.2.2. Самостоятельно совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также обеспечивать поиск других Участников долевого строительства либо инвесторов и заключать с ними договоры о долевом участии в строительстве Дома и иные договоры в пределах, не затрагивающих долю Участника долевого строительства.

5.2.3. Вносить в проектную документацию на Дом (Квартиру) незначительные изменения (архитектурные, структурные), а также заменять используемые строительные, отделочные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Дом в целом и Квартира в частности будут отвечать требованиям проектной документации и иным обязательным требованиям.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в строительстве Дома, уплатив цену Договора в размере и порядке, установленных настоящим Договором.

5.3.2. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации в Управлении Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю настоящего Договора в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента его подписания. Затраты на государственную регистрацию договора Стороны несут в соответствии с действующим законодательством.

5.3.3. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче и приемке приступить к ее принятию.

5.3.4. Не производить никаких перестроек в Квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без предварительного письменного согласования с Застройщиком и проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ - с инспекцией энергетического надзора;

5.3.5. После подписания акта приема-передачи Квартиры самостоятельно нести все расходы по содержанию квартиры, в том числе по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Доме, по управлению Домом, вносить плату за коммунальные услуги, нести иные расходы, связанные с эксплуатацией Квартиры и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), исполнять обязанность по уплате всех необходимых налогов.

С момента подписания акта приема-передачи квартиры к Участнику долевого строительства переходит риск случайной гибели и случайного повреждения объекта долевого строительства.

В случае необоснованного уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Квартир, указанные в настоящем пункте обязанности возникают у Участника долевого строительства, в течение 10 дней с даты получения уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры.

5.3.6. Самостоятельно и за свой счет произвести действия по государственной регистрации в Управлении Федеральной Регистрационной службы по Пермскому краю или его подразделениях своего права собственности на Квартиру.

5.3.7. Сообщить своевременно Застройщику о смене почтового адреса, указанного в настоящем договоре. В противном случае обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по указанному в договоре адресу.

5.3.8. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих исполнение Участником долевого строительства своих обязательств по оплате по настоящему Договору.

5.4.4. До подписания акта сдачи-приемки Квартиры потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, и отказаться от подписания акта сдачи-приемки Квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных пункта 9.5 настоящего Договора.

6. Качество Квартиры. Гарантия качества

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать условиям договора, проектной документации на Дом, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Квартиры будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", утвержденных Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и понятно, что качество Квартиры в отношении видов работ, не регламентированных в национальных стандартах и сводах правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"; утвержденных

Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521, будет соответствовать требованиям проектной документации, а также стандартам качества Застройщика и АО «ПЗСП», в том числе, но не исключительно Стандарту «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы. Правила производства и приемки работ» СТП 2.001-2019.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и им понятно, что при строительстве жилого дома застройщик не будет руководствоваться и соответственно качество Квартиры не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве жилого дома Застройщик не руководствовался требованиями СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия", СП 71.13330.2011 "СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия" и иных документов в области стандартизации, применяемых на добровольной основе.

Перед подписанием настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией, стандартами Застройщика и АО «ПЗСП», в том числе, но не исключительно со Стандартом «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы. Правила производства и приемки работ» СТП 2.001-2019, и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора с учетом, требований к качеству недвижимого имущества (квартиры), указанных в проектной документации и стандартах качества Застройщика и АО «ПЗСП», в том числе, но не исключительно Стандарту «Внутренняя отделка и отделочные покрытия, полы. Правила производства и приемки работ» СТП 2.001-2019.

Участник долевого строительства подтвердил свое согласие на заключение договора с учетом требований к качеству Квартиры, указанных в проектной документации и стандартах качества Застройщика и АО «ПЗСП», а также свое согласие с тем, что Застройщик не руководствовался и соответственно качество имущества (квартиры) не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе [СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия"](#), [СП 71.13330.2017 "СНиП 3.04.01-87 "Изоляционные и отделочные покрытия"](#).

Участник долевого строительства признает допустимым наличие в Квартире:

- отклонений стен, полов, потолков по вертикали и горизонтали (до 20 мм),
- локальных неровностей плавного очертания поверхностей (до 10 мм),
- незначительных отклонений геометрии окон, дверей, ограждения и остекления лоджии (до 10 мм),
- небольших пятен, царапин, раковин, следов отделочного инструмента на поверхностях, не различимых с расстояния 2 и более метра,
- изменения звучания при простукивании напольной и настенной керамической плитки,
- усадочных трещины, отслоения обоев и прочих несущественных недостатков отделочных и иных работ.

6.2. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав квартиры, составляет пять лет со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры составляет три года со дня передачи Квартиры Участнику долевого строительства.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, 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.

6.5. При заключении настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с содержанием Инструкции по эксплуатации Квартиры (экземпляр Инструкции передается Участнику долевого строительства при подписании акта приема-передачи Квартиры).

7. Срок действия Договора

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

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

Прекращение настоящего договора согласно настоящему пункту не влечёт за собой прекращения гарантийного срока, указанного в п. 6.2 настоящего договора, и обязательств Застройщика по устранению недостатков, выявленных в период действия гарантийного срока.

8. Расторжение договора

8.1. Настоящий договор может быть расторгнут по соглашению сторон, о чем между Сторонами составляется соглашение о расторжении, которое вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8.2. В случае существенного нарушения Участником долевого строительства условий пункта 4.3 настоящего договора Застройщик вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор. В этом случае договор считается расторгнутым в порядке и в сроки, указанные в части 3 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

Стороны согласны, что существенным нарушением Участником долевого строительства условий пункта 4.3 договора считается нарушение Участником долевого строительства срока внесения платежей более чем на 60 (Шестьдесят) календарных дней.

8.3. Настоящий договор может быть расторгнут по требованию Участника долевого строительства в случае нарушения срока ввода Дома в эксплуатацию более чем на 2 (Два) месяца, а также в иных установленных законом случаях.

8.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 30.12.2004 г., денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату Участнику долевого строительства. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства в случае неполучения Уполномоченным банком 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.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством РФ.

9.2. При нарушении Участником долевого строительства установленных договором сроков внесения платежа последний уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. При нарушении Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) за каждый день просрочки в размере, предусмотренном частью 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» от 30.12.2004 г. №214-ФЗ.

9.4. В случае, если до регистрации права собственности на Квартиру Участник долевого строительства самовольно осуществил перепланировку и (или) переоборудование вышеуказанной Квартиры и мест общего пользования, Участник долевого строительства обязан в течение 30 дней с момента подписания акта представителями организации Заказчика, Генподрядчика и Проектировщика привести помещение в прежнее состояние за свой счет, а также возместить Застройщику возникшие вследствие этого убытки.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

11. Уступка прав требований по договору

11.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном законодательством РФ, а так же при условии письменного согласия Банка, полученного на основании предварительного письменного уведомления, направленного Банку Застройщиком или Участником долевого строительства (Заемщиком Банка). Банк сохраняет за собой право потребовать от Заемщика полного досрочного исполнения обязательств по Кредитному договору.

Перевод долга на нового участника долевого строительства допускается только с письменного согласия Застройщика.

11.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента подписания договора Сторонами до момента подписания Сторонами акта сдачи-приемки Квартиры.

12. Положение об ипотеке в силу закона

12.1. Возникновение залога имущественных прав, права собственности и ипотеки жилого дома:

12.1.1. При регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки на основании ст. 77.2 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» Объект долевого строительства считается находящимся в залоге Банка. Залогодержателем завершенного строительством объекта недвижимости является Банк, залогодателем – Участник долевого строительства.

12.1.2. При регистрации Договора, одновременно подлежит регистрации залог (ипотека) прав требования по Договору, принадлежащих Участнику долевого строительства, в пользу Банка, возникающий на основании закона. С момента государственной регистрации ипотеки прав требования по Договору права требования, принадлежащие Участнику долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге (ипотеке) у Банка на основании п.5 ст.5, п.2 ст.11 и ст.77.2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в силу закона.

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

12.1.3. Права требования на получение Объекта долевого строительства в собственность возникают у Участника долевого строительства с момента полного исполнения им денежного обязательства по оплате Цены Договора за счет Кредита в соответствии с условиями Договора, а также при выполнении Застройщиком условий, установленных законодательством Российской Федерации.

13. Заключительные положения

13.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

13.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Участник долевого строительства обязан в течение 10 дней известить Застройщика. Изменения реквизитов Застройщика публикуются на его официальном сайте и считаются доведенными до Участника долевого строительства с момента такой публикации.

13.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

13.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

13.5. Стороны вправе разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

13.6. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

13.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта сдачи-приемки Квартиры.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами акта сдачи-приемки Квартиры.

13.8. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, один из которых для Застройщика и два для Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

К настоящему договору прилагаются:

- Приложение №1 – план объекта долевого строительства (Квартиры);
- Приложение №2 – условия гарантийных обязательств Застройщика.

13.9. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных» на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Застройщику, а также выражает согласие на передачу этих данных Банку, в котором у Застройщика открыт расчетный счет, органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимость, а также третьим лицам, с которыми Застройщик может взаимодействовать в целях исполнения настоящего 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 настоящего Договора и согласованный Участником долевого строительства с Застройщиком способ оплаты по настоящему Договору, а также иные сведения и документы, требующиеся в целях исполнения настоящего Договора. Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения, в том числе передачи, обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных, как на бумажных, так и электронных носителях. Указанное согласие действительно в течение пяти лет после окончания действия настоящего Договора. Указанное согласие может быть отозвано Участником долевого строительства посредством направления Застройщику соответствующего письменного заявления.

13.10. Участник долевого строительства подтверждает, что все условия настоящего Договора и приложений к нему им внимательно прочитаны перед подписанием и понятны.

13. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Докучаева,23"

Юридический адрес: 614031, Пермский край, Пермь г., Докучаева ул, дом № 29А, каб.11

Фактический адрес: 614031, Пермский край, Пермь г., Докучаева ул, дом № 29А, каб.

ИНН/КПП 5903147042 / 590301001

р/с №40702810301160152342

в ООО «Экспобанк» г. Москва

БИК 044525460

к/с № 30101810345250000460 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва

_____/Зверев Константин Олегович/

Участник долевого строительства:

_____ /