

ДОГОВОР № ВР – долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома

г. Пермь, Пермский край.

Двадцать восьмое декабря две тысячи семнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «СтройСервис», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Ключикова Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____, именуемого в дальнейшем "Участник долевого строительства", в лице _____, с другой стороны, совместно именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о следующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским Кодексом РФ;
- Федеральным Законом РФ от 30 декабря 2004 г. № 214 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;
- Договором купли-продажи земельного участка № 00046-15 от 04.02.2015 г., Свидетельством о государственной регистрации права от 13.04.2015 г., выданного Управлением Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю, серии АА 014569, запись регистрации 59-59/001-59/021/301/2015-1851/5 от 13.02.2015г.;
- Договором аренды земельных участков № 02/12 от 21.02.2012 г., заключенного с Гонцовым В.М. и Ключиковым М.Ю. (Арендодатели) (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю 30 марта 2012 г., номер регистрации 59-59-21/007/2012-635) и дополнительного соглашения от 30 января 2015 г. к договору 02/12, (зарегистрированного 24.03.2015 г. номер регистрации 59-59/007 59/041/3012015-3342/2) срок аренды – с 21.02.2012 г. по 31.01.2018 г.
- Разрешением на строительство от 12 декабря 2017 года № 59-RU 90303000-318-2015/3, срок действия – до 12 декабря 2020 года, на выполнение всего объема работ, выдано Администрацией г. Перми Департаментом градостроительства и архитектуры города Перми.

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

1.3. *Застройщик* гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о *Застройщике* и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации *на сайте <http://www.изумрудный59.рф>*

1.4. *Застройщиком* объекта является Общество с ограниченной ответственностью «СтройСервис» (ИНН 5904124658, ОГРН 1055901638870), имеющее в собственности земельный участок, общей площадью 1883 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410315:6, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома разных типов со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения на нижних этажах, адрес: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Революции 2а , а также земельный участок общей площадью 1799кв.м., кадастровый номер 59:01:4410315:0001, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома разных типов со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения на нижних этажах, адрес: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Весёлая, 18, принадлежит ООО

«СтройСервис» на основании договора аренды.

1.5. Право собственности *Застройщика* на земельный участок общей площадью 1883 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410315:6, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома разных типов со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения на нижних этажах, адрес: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Революции, 2а подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 13.04.2015 г., выданного Управлением Федеральной регистрационной службы по Пермскому краю, серии АА 014569, запись регистрации 59-59/001-59/021/301/2015-1851/5 от 13.02.2015г.

1.6. Право аренды на земельный участок общей площадью 1799 кв.м., кадастровый номер 59:01:4410315:0001, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома разных типов со встроенно-пристроенными помещениями нежилого назначения на нижних этажах, адрес: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Весёлая, 18 подтверждается Договором аренды от 21.02.2012 г., заключенным с Гонцовым В.М. и Ключковым М.Ю (Арендодатели) (зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю 30 марта 2012г. номер регистрации 59-59-21/007/2012-635) и дополнительного соглашения от 30 января 2015 г. к договору 02/12, (зарегистрированного 24.03.2015 г. номер регистрации 59-59/007 59/041/3012015-3342/2) срок аренды – с 21.02.2012 г. по 31.01.2018 г.

1.7. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Квартиры на дату подписания Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором *Застройщик* обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **жилой дом со встроенно-пристроенными административными помещениями по адресу: г. Пермь, ул. Весёлая, 18/ ул. Революции, 2а в г. Перми, Пермского края, со следующими характеристиками:**

Количество этажей – 26, из них

Подземных - 1 – подвальный ,

Наземных - 25, из которых: 2 - административных, 23 - жилых

Количество квартир – 186, расположенных с 3 по 25 этаж

✓ *Однокомнатных - 21 шт.*

✓ *Двухкомнатных - 108 шт.*

✓ *Трехкомнатных - 43 шт.*

✓ *Четырехкомнатных - 14 шт.*

Общая площадь квартир (с учетом балконов и лоджий) - 12 634,27 кв.м.

Помещения площадью - 987,4 кв.м., расположенные в подвальном этаже.

Административные помещения общей площадью - 2 203,31 кв.м.,

расположенные на 1,2 этажах.

Общая площадь объекта составляет - 18 908,83 кв.м.

Поэтажные перекрытия - монолитные, железобетонные.

Наружные стены - красный кирпич, утепленный базальтовыми плитами и облицованный керамогранитом по системе навесного вентилируемого фасада.

Класс энергоэффективности - «высокий».

Застройщик обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства *Участнику долевого строительства* при условии надлежащего исполнения им своих обязательств, а *Участник долевого строительства* обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства.

3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Объектом долевого строительства по настоящему Договору признается квартира, входящая в состав многоквартирного дома, подлежащая передаче *Участнику долевого строительства* после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, обладающая параметрами и характеристиками согласно следующей спецификации:

Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	S жилая, кв. м.	Общая проектная площадь квартиры, кв. м.	Проектная площадь балкона/ лоджии К-0.5

План расположения квартиры содержится в Приложении № 1 к настоящему договору.

3.2. *Участник долевого строительства* приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество всех домовладельцев. Доля *Участника долевого строительства* в общем имуществе пропорциональна общей площади выделяемой ему квартиры.

3.3. Проектная площадь и номер квартиры являются условными и подлежат уточнению после выдачи органом технической инвентаризации технического паспорта на дом, что отражается в Акте приема-передачи.

3.4. Общая площадь квартиры состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, за исключением балконов, веранд и террас. Площадь квартиры, подлежащая оплате по договору участия в долевом строительстве, включает, наряду с жилыми и вспомогательными помещениями, площадь лоджии/балкона, которая учтена при определении цены квартиры, но, в соответствии с п. 5 ст. 15 ЖК РФ, не будет включена в общую площадь квартиры при регистрации права собственности на нее.

3.5. Объект долевого строительства передается без отделки. Выполнение ремонтных и отделочных работ, приобретение и установку сантехники (смесители; ванна, раковины, унитаз и т.п.) и оборудования, электрооборудования (в т.ч. розеток), межкомнатных дверей, приборов освещения, разводку электрокабеля производит *Участник долевого строительства* самостоятельно и за свой счет.

Стоимость выполнения вышеуказанных работ в цену данного договора не включена.

3.6. После приемки и осуществления государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства к *Участнику долевого строительства* переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в Жилом доме.

3.7. Под общим имуществом Жилого дома понимаются:

Лестничные клетки (лестницы), коридорные помещения, лифтовые, вентиляционные шахты, ограждающие несущие и не несущие конструкции Жилого дома, помещения, в соответствии с последней редакцией проекта, предшествовавшей получению разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, предназначенные для обслуживания и эксплуатации Жилого дома, расположенные на технических этажах Жилого дома, крыша Жилого дома, технические, подвальные помещения, в которых находятся инженерные коммуникации, а также иное оборудование (коммуникации), обслуживающие, в соответствии с последней редакцией проекта, более одного помещения в Жилом доме, земельный участок, на котором расположен Жилой дом, с элементами озеленения и благоустройства.

3.8. Доля *Участника долевого строительства* в праве общей собственности на Общее имущество в Жилом доме пропорциональна размеру (площади) выделяемого ему Объекта долевого строительства.

3.9. К Общему имуществу в Жилом доме не относятся:

- нежилые помещения в подвальном, техническом этажах, в которых не расположены инженерные коммуникации и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения в Жилом доме;

- иные нежилые помещения в Жилом доме, строительство которых финансировалось за счет Застройщика и (или) за счет третьих лиц;

3.10. Общая площадь Объекта долевого строительства рассчитывается как сумма площадей всех частей и помещений, входящих в состав Объекта долевого строительства, в том числе помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в Объекте долевого строительства. Площадь лоджии, указанная в настоящем договоре, для целей технического учета, технической инвентаризации, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства может быть изменена в соответствии с нормативными актами, регулирующими такой учет, инвентаризацию и регистрацию.

3.11. Общая площадь Объекта долевого строительства определяется на основании проектной документации на строительство Жилого дома по внутреннему контуру (внутреннему обмеру) стен за исключением площадей технических шахт и капитальных перегородок Объекта долевого строительства.

3.12. Изменение общей площади Объекта долевого строительства допускается в случаях изменения проектной документации строительства Жилого дома. Изменение площади (иных величин) общего имущества Жилого дома производится Застройщиком самостоятельно, без согласования с участником долевого строительства.

3.13. Внесение изменений в проектную документацию перед началом и (или) в период строительства Жилого дома, следствием чего может быть изменение (увеличение либо уменьшение) общей площади Объекта долевого строительства, Стороны согласовывают дополнительным соглашением к настоящему договору.

3.14. Адрес Объекта долевого строительства, строительный номер, прочие характеристики уточняются по окончании строительства и получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию.

3.15. Застройщик обязуется закончить строительство Жилого дома не позднее IV квартала 2018 г. Порядок, условия, сроки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, предусмотрены разделом 5 настоящего договора.

3.16. В случае если строительство Жилого дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется Сторонами посредством подписания дополнительного соглашения к настоящему договору.

3.17. Застройщик обязуется застраховать свою гражданскую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче Квартиры по настоящему Договору путем заключения договора страхования с ООО «ПРОМИНСТРАХ» ИНН 7704216908, ОГРН 1027700355935.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА

4.1. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства, направленных для строительства (создания) объекта долевого строительства, на момент заключения настоящего договора составляет _____ () рублей 00 коп., из расчета _____ () рублей за 1 кв.м. При определении общей стоимости объекта долевого строительства, к площади лоджий применяется понижающий коэффициент - 0,5.

4.2. Уплата цены Договора производится в следующем порядке:

4.2.1. Денежные средства в размере _____ () рублей 00 коп., уплачиваются Участником долевого строительства за счет собственных средств на расчетный счет (или в кассу) Застройщика в течение 90 (девяносто) календарных дней с момента регистрации настоящего договора.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает все расходы, связанные с

перечислением денежных средств на счет *Застройщика*, оформлением и государственной регистрацией настоящего договора и изменений к нему, государственной регистрацией права собственности на квартиру.

4.4. Цена Договора является величиной фиксированной, пересмотру и изменению не подлежит.

В случае, если общая площадь, указанная справочно в п. 3.1, настоящего Договора, будет иметь расхождения с данными, выданными органом технической инвентаризации по техническому паспорту не более 1 кв.м., стоимость Договора остается неизменной, при расхождении более 1 кв.м, осуществляется перерасчет, как в сторону уменьшения стоимости, так и в сторону увеличения.

4.5. В случае увеличения площади квартиры по результатам обмеров органом технической инвентаризации по сравнению с площадью, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, *Участник долевого строительства* обязан произвести дополнительно оплату за счет собственных денежных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от *Застройщика*, в сумме, рассчитанной исходя из цены одного квадратного метра приведенной площади жилого помещения на дату подписания настоящего Договора.

В случае уменьшения площади квартиры по результатам обмеров органом технической инвентаризации по сравнению с площадью, указанной в п. 3.1. настоящего Договора, *Застройщик* обязуется возратить *Участнику долевого строительства* разницу между фактически внесенными *Участником долевого строительства* средствами в соответствии с п. 4.2. настоящего Договора и суммой денежных средств, подлежащих оплате в уточнённом размере из расчёта цены одного квадратного метра приведенной площади жилого помещения на дату подписания настоящего Договора в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения *Застройщиком* результатов обмеров органом технической инвентаризации.

4.6. Денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Обязанности *Застройщика*:

5.1.1. *Застройщик* обязуется выполнить работы по строительству жилого дома со встроенно-пристроенными административными помещениями по адресу: г. Пермь, ул. Весёлая, 18/ ул. Революции, 2а и ввести его в эксплуатацию в **IV квартале 2018 г.**

5.1.2. *Застройщик* обязуется использовать денежные средства, полученные от *Участника долевого строительства*, по целевому назначению - на строительство объекта, составляющего предмет настоящего Договора.

5.1.3. *Застройщик* обязуется построить объект и передать объект *Участнику долевого строительства* в соответствии с проектной документацией, требованиями технических регламентов и иными обязательными требованиями.

5.1.4. *Застройщик* обязуется не позднее 90 календарных дней с даты, указанной в п. 5.1.1. настоящего Договора, передать квартиру по Акту приема-передачи *Участнику долевого строительства* при условии надлежащего выполнения *Участником долевого строительства* обязательств по настоящему договору.

Допускается досрочное исполнение *Застройщиком* обязательств по передаче квартир.

Акт приема-передачи квартиры подписывается *Застройщиком* и *Участником долевого строительства* или их представителями, действующими на основании доверенностей.

В случае выявления недостатков, которые делают квартиру непригодной для использования, по требованию *Участника долевого строительства* *Застройщиком* составляется Акт с указанием выявленных недостатков.

5.1.5. *Застройщик* обязан уведомить *Участника долевого строительства* о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить *Участника долевого строительства* о необходимости принятия объекта долевого строительства.

5.1.6. Не позднее чем через 10 рабочих дней с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, *Застройщик* передает его в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю или его подразделения для государственной регистрации права собственности *Участника долевого строительства*.

Регистрация права собственности производится за счет *Участника долевого строительства*.

5.1.7. *Застройщик* обязан обеспечить сохранность квартир и их комплектации до передачи ее по Акту приема-передачи *Участнику долевого строительства*.

5.1.8. *Застройщик* обязан выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу дома в эксплуатацию.

5.1.9. *Застройщик* обязан сообщать *Участнику долевого строительства* по его требованию о ходе выполнения работ по строительству.

5.1.10. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, *Застройщик* не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока направляет *Участнику долевого строительства* соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи *Застройщиком* объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.2. **Застройщик имеет право:**

1.1.1. При уклонении *Участника долевого строительства* от принятия квартиры или при необоснованном отказе *Участника долевого строительства* от принятия квартиры *Застройщик* по истечении одного месяца со дня направления уведомления *Участнику долевого строительства* о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели объекта (квартиры) признается перешедшим к *Участнику долевого строительства* со дня составления, предусмотренного настоящей частью одностороннего Акта о передаче объекта (квартиры).

5.3. **Участник долевого строительства обязуется:**

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты цены объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленных разд. 4 настоящего Договора.

5.3.2. Получив уведомление *Застройщика* о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение 7 (семи) рабочих дней с момента получения указанного уведомления.

5.3.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на объект долевого строительства.

5.3.4. До момента ввода дома в эксплуатацию и подписания Акта приема-передачи не производить никаких работ в квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т. д.).

5.3.5. После ввода дома в эксплуатацию, в случае аварий внутренних тепло, энерго- и других сетей, произошедших по вине *Участника долевого строительства* (в том числе при нанесении ущерба квартирам других *Участников долевого строительства*), принимать все необходимые меры к возмещению ущерба и последствий аварий за свой счет.

5.3.6. Осуществлять за свой счет эксплуатацию и ремонт переданной квартиры, оплачивать коммунальные услуги, соразмерно общей площади квартир нести общие расходы по техническому обслуживанию и ремонту, в том числе капитальному, всего общего имущества дома и придомовой территории с момента подписания Акта приема-передачи квартиры.

В случае уклонения или необоснованного отказа *Участника долевого строительства* от подписания Акта приема-передачи квартир, вышеуказанные обязанности возникают у *Участника долевого строительства* по истечении 7 рабочих дней с момента получения уведомления от *Застройщика* о завершении строительства объекта и готовности *Застройщика* к передаче квартиры.

5.3.7. Зарегистрировать за свой счет в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю право собственности на квартиру после

получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее двух месяцев со дня подписания *Застройщиком* и *Участником долевого строительства* акта приема-передачи квартиры.

5.3.8. Своевременно в письменном виде уведомить *Застройщика* о перемене телефонного номера, почтового адреса, указанного в настоящем Договоре. В противном случае, обязанность *Застройщика* по уведомлению *Участника долевого строительства* считается исполненной надлежащим образом.

5.3.9. После подписания Акта приема-передачи квартиры *Участник долевого строительства* самостоятельно несет риск случайной гибели или повреждения объекта.

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 оплату стоимости объекта по настоящему Договору.

6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Стороны исходят из того, что свидетельством качества Объекта долевого строительства, соответствия его проекту, техническим нормам и правилам является акт приемочной комиссии о приемке в эксплуатацию дома, утвержденный в установленном порядке.

6.2. Гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 лет с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты получения *Застройщиком* разрешения на ввод в эксплуатацию объекта долевого строительства. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре квартир и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены *Застройщиком* самостоятельно или с привлечением иных лиц. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.3. *Застройщик* не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, нарушения требований СНиП, ГОСТ и ТУ, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим *Участником долевого строительства* или привлеченными им третьими лицами.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7.2. Стороны обязуются способствовать своевременной государственной регистрации настоящего Договора, предоставлять в орган, осуществляемый государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним необходимые документы, обеспечить явку уполномоченных лиц.

7.3. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором (см. п. 11.8. настоящего Договора).

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. При нарушении *Участником долевого строительства* сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает *Застройщику* неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения обязательства от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В случае наличия оснований для одностороннего отказа *Застройщика* от исполнения Договора, а именно:

- при единовременном взносе всей суммы - допущена просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца;

- при периодических платежах - систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, *Застройщик* вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме *Участнику долевого строительства* предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования.

При неисполнении *Участником долевого строительства* такого требования и при наличии у *Застройщика* сведений о получении *Участником долевого строительства* предупреждения о необходимости погашения им задолженности по оплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе *Участника долевого строительства* от его получения или в связи с отсутствием *Участника долевого строительства* по указанному им почтовому адресу *Застройщик* имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, при этом Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложений.

8.3. В случае одностороннего отказа *Застройщика* от исполнения Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.2. настоящего Договора, *Застройщик* обязан возвратить денежные средства, уплаченные *Участником долевого строительства* в счет цены Договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

8.4. 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 уплатить штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей в течение 10 дней с момента подписания Акта представителями организации *Застройщика*, *Генподрядчика* и *Проектировщика*, и привести помещение в прежнее состояние за свой счет, а также возместить *Застройщику* возникшие вследствие этого убытки.

8.5. В случае если объект долевого строительства построен *Застройщиком* с отступлением от условий Договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим Договором использования, *Участник долевого строительства* вправе потребовать от *Застройщика* безвозмездного устранения недостатков.

8.6. В случае неисполнения *Участником долевого строительства* обязанности по порядку оплаты цены Договора, а также неисполнения других обязанностей по настоящему Договору, *Застройщик*, в свою очередь, не несет ответственности за неисполнение в срок своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

8.7. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи *Участнику долевого строительства* квартиры *Застройщик* уплачивает *Участнику долевого строительства* неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены Договора за каждый день просрочки. Если *Участником долевого строительства* является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачиваются *Застройщиком* в двойном размере.

8.8. Настоящим Стороны подтверждают, что настоящий Договор является основным и единственным документом, в соответствии с которым *Участник долевого строительства* дает *Застройщику* поручение, а у *Застройщика* возникает соответствующее право и обязанность

произвести перечисление суммы денежных средств по Договору в порядке, определенном п. 8.8. настоящего Договора в случае расторжения Договора по любым основаниям, кроме случая досрочного погашения кредита.

9. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)

9.1. 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 настоящему Договору.

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

10. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

10.1. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им *Застройщику* цены Договора.

10.2. В случае неуплаты *Участником долевого строительства* цены договора *Застройщику*, уступка *Участником долевого строительства* прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия *Застройщика* одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.3. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до подписания акта приема-передачи квартиры.

Государственная регистрация договора уступки производится *Участником долевого строительства* самостоятельно и за свой счет.

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. 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.

11.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 дней извещать друг друга.

11.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

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

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

11.6. В случае не достижения согласия по спорному (спорным) вопросу (вопросам) в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности.

11.7. 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.

11.8. Обязательства *Застройщика* считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи квартиры (объекта).

Участник долевого строительства при подписании настоящего Договора уведомлен

о том, что срок ввода объекта в эксплуатацию может быть изменен в связи с изменением срока окончания строительства (но не более, чем на 3 месяца) и дает согласие на возможное изменение сроков окончания строительства, ввода дома в эксплуатацию и, соответственно, передачи квартиры, и, в случае наступления данной ситуации стороны, ввиду преждевременного уведомления *Застройщиком* Участника долевого строительства о возможном изменении сроков, обязуются заключить дополнительное соглашение об изменении сроков к настоящему Договору и зарегистрировать внесенные в Договор изменения в установленном законом порядке. Обязательства *Участника долевого строительства* считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи квартир.

11.9. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик

ООО «СтройСервис»

ИНН/КПП 5904124658/590401001

ОГРН 1055901638870

р/с 40702810149090074946 в Западно-

Уральском банке Сбербанка РФ в Пермском

отделении № 6984/0266 г. Пермь

к/с 30101810900000000603, БИК 045773603

Адрес: 614002, г. Пермь. ул. Фонтанная, 8а- 7.

Участник долевого строительства

_____/ **Клюйков М.Ю./**
МП

МП