

г. Пермь

`{estate_deal.agreement_date_propis}`

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПЗСП-групп», ИНН 5903145013, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора управляющей организации общества с ограниченной ответственностью «УРАН» Яцука Владимира Александровича, действующего на основании Уставов ООО «СЗ «ПЗСП-групп» и ООО «УРАН», с одной стороны, и

`{contacts.citizen}` РФ `{contacts.name}`, `{contacts.dob}` г.р., `{contacts.passport type}` `{contacts.passport_num}`, выдан `{contacts.passport date}` `{contacts.passport organ}`, код подразделения `{contacts.passport organ code}`, адрес регистрации: `{contacts.passport address}`, СНИЛС `{contacts.snils}`, место рождения `{contacts.passport_bithplace}` именуемый (ая) 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, расположенный по адресу: **Пермский край, г.Пермь, Свердловский район, ул. Солдатова, 30Б.**

Вид, назначение - многоквартирный жилой дом.

Этажность Дома – 25.

Количество этажей – 26.

Общая площадь Дома – 28 058, 28 кв.м.

Общая площадь квартир без учета площади балконов, лоджий, веранд - 18 615 кв.м.

Материал наружных стен - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (газобетонные блоки).

Материал поэтажных перекрытий – монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности - В.

Класс сейсмостойкости -5 баллов и менее.

1.1.2. Объект долевого строительства - 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:

| | |
|---|---|
| Условный № объекта долевого строительства | <code>{estate_deal.deal_objectnum}</code> |
| Подъезд | <code>{estate.geo_house_entrance}</code> |
| Этаж | <code>{estate.estate_floor}</code> |
| Общая площадь с учетом балкона, лоджии, веранды (с понижающим коэффициентом), м ² | <code>{estate.estate_area nformat,1}</code> |
| Общая площадь без учета балкона, лоджии, веранды (общая площадь жилого помещения), м² | <code>{estate.estate_area_inside nformat,1}</code> |
| Количество комнат | <code>{estate.estate_rooms}</code> |
| Площадь комнат, м ² | <code>{estate.estate_area_living nformat,1}</code> |
| Количество вспомогательных помещений | <code>{estate.estate_area_auxiliary_count}</code> |
| Площадь кухни, м ² | <code>{estate.estate_area_kitchen nformat,1}</code> |
| Площадь коридора, м ² | <code>{estate.estate_area_prihoj nformat,1}</code> |
| Площадь ванной и с/у, м ² | <code>{estate.estate_area_sanuzel nformat,1}</code> |
| Площадь лоджии (с понижающим коэффициентом 0.5), м ² | <code>{estate.estate_area_loggia_reduced nformat,1}</code> |
| Площадь балкона (с понижающим коэффициентом 0.3), м ² | <code>{estate.estate_area_balcony_reduced nformat,1}</code> |
| Площадь веранды (с коэффициентом 1), м ² | <code>{estate.estate_area_terrace nformat,1}</code> |
| Назначение | Жилое |

План Объекта долевого строительства и его местоположение на этаже Дома приводятся в Приложении №1 к договору. Указание в Приложении № 1 инженерного, санитарно-технического оборудования, межкомнатных дверей не влечет за собой обязанность Застройщика по их установке, если такая установка не предусмотрена разделом 6 настоящего Договора.

Площадь и номер Объекта долевого строительства являются условными и подлежат уточнению после технической инвентаризации и выдачи технического паспорта на Дом, что отражается в акте сдачи-приемки Объекта долевого строительства.

Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми СНиП, СП проектная площадь Объекта долевого строительства может отличаться от фактической, а именно расположение стен и перегородок от их осевой линии, толщины стен и перегородок. Общая площадь Объекта долевого строительства может отличаться от фактической, но не более чем на 5% (Пять процентов). Данное отклонение не является основанием для расторжения 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.

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

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. Юридическими основаниями для заключения договора являются:

- Гражданский кодекс РФ, Федеральный закон 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».

- Разрешение на строительство № 59-RU90303000-144-2020 от 30.10.2020 года, выданное Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми.

- Собственность на земельный участок, на котором будет осуществляться строительство Дома, кадастровый номер 59:01:4410946:4215, площадь 7446 +/- 30 кв.м. на основании договора купли-продажи недвижимости от 29.05.2020 года, государственная регистрация права собственности № 59:01:4410946:4215-59/292/2020-10 от 06.07.2020 года.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что указанный в настоящем пункте земельный участок находится в залоге у ПАО АКБ «Металлинвестбанк» по договору ипотеки 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 декларация опубликована на сайте <https://наш.дом.пф>.

2.4. Условия привлечения денежных средств: размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Строительство Дома осуществляется за счет кредитных средств, предоставленных Застройщику ПАО АКБ «Металлинвестбанк» по Кредитному договору № 8360-К от 18.03.2021 года.

Земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, находится в залоге/ипотеке у ПАО АКБ «Металлинвестбанк» на основании Договора залога недвижимого имущества (ипотеки) № 8360-3/1 от 18.03.2021 г., заключенного между ПАО АКБ «Металлинвестбанк» и Застройщиком.

2.5. Участник долевого строительства даёт согласие Застройщику:

— на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Дома.

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 Объект долевого участия Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства 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 31.12.2023 года.

Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства до **30.06.2024** года. Застройщик гарантирует, что Объект долевого строительства на дату заключения настоящего договора не продан, не заложен (за исключением залога, указанного в п.п. 2.1., 2.4. настоящего Договора) и не отчужден в иной форме, под арестом или запретом не находится, не является предметом судебного спора, не обременен какими-либо иными правам третьих лиц.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по строительству Дома и передаче Объекта долевого строительства.

3.3. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не

обременены, в споре или под арестом не состоят (кроме залога, указанного в п.п. 2.1., 2.4. настоящего Договора).

4. Цена договора

4.1. Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта долевого строительства на момент заключения настоящего договора составляет **#{estate_deal.deal_sum|clarification}**, НДС не облагается. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

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, определенных настоящим договором.

4.3. Условия и порядок оплаты цены договора:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО АКБ «Металлинвестбанк» (Уполномоченный банк) для учета и блокирования денежных средств, полученных Уполномоченным банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Уполномоченным банком, с учетом следующего.

Эскроу агент: Акционерный коммерческий банк «Металлургический инвестиционный банк» (публичное акционерное общество) (ПАО АКБ «Металлинвестбанк»), находящийся по адресу: г. Москва, ул. Большая Полянка, д.47, стр. 2, ИНН 7709138570, ОГРН 1027700218666, Корреспондентский счет №30101810300000000176 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525176, электронная почта: escrow@metib.ru, Телефон 8-800-250-97-97.

Депонент: **#{contacts.main_customer}**

Бенефициар: общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ПЗСП-груп».

Депонируемая сумма: **#{estate_deal.deal_sum|clarification}** рублей.

Перечисление Депонентом суммы депонирования осуществляется в порядке, предусмотренном пунктом 4.3.1. настоящего Договора.

Срок условного депонирования денежных средств - 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

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

- разрешение 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.

4.3.1. Внесение денежных средств на счет эскроу производится в следующем порядке:

- сумма в размере **#{finances.first_summa|clarification}** уплачивается Участником долевого строительства за счет собственных средств, не являющихся заемными/кредитными денежными средствами, в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (далее - Управление Росреестра по Пермскому краю);

- сумма в размере **#{finances.ipoteka_summa|clarification}** уплачивается за счёт целевых кредитных денежных средств, предоставляемых Участнику долевого строительства **Публичным акционерным обществом "ТРАНСКАПИТАЛБАНК" (ТКБ БАНК ПАО)** (место нахождения: 109147, Российская Федерация, город Москва, улица Воронцовская, дом 27/35, ОГРН 1027739186970, ИНН 7709129705, К/счет 30101810800000000388 в ГУ Банка России по Центральному федеральному округу, БИК 044525388, лицензия Банка России на осуществление банковских операций № 2210 от 02.06.2015) (далее – Банк, Кредитор) согласно Кредитному договору № **#{estate_deal.bank_agreement_number}** от **#{estate_deal.bank_agreement_date}** (далее – Кредитный договор, заключенным в г. Пермь на срок _____ месяцев. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Срок внесения средств на счет эскроу в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю (далее - Управление Росреестра по Пермскому краю). Кредитные средства предоставляются по Кредитному договору, заключаемому между Участником долевого строительства и Банком (далее по тексту – Кредитный договор).

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: **«Внесение средств по договору участия в долевом строительстве № {estate_deal.agreement_number} от {estate_deal.agreement_date_propis}**, **заклученному с {contacts.allnames:pad:tvo}**, НДС не облагается».

4.3.2. Участник долевого строительства не имеет права осуществлять любые платежи по настоящему договору до даты государственной регистрации настоящего договора.

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

противодействию 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».

Обязанность Участника долевого строительства по уплате цены договора считается исполненной с момента поступления денежных средств на счет эскроу.

4.3.3 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 недвижимости. Залогодержателем является Банк, а Залогодателем – Участник долевого строительства. 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. Последующая ипотека Объекта долевого строительства, иное его обременение, отчуждение, перепланировка/переустройство не допускаются без письменного согласия Банка.

4.4. В случае, если по результатам технической инвентаризации законченного строительством объекта фактическая общая площадь Объекта долевого строительства изменится по сравнению с её проектной площадью, указанной в пункте 1.1.2. договора, общая сумма (цена договора) не изменяется.

4.5. В случае поступления денежных средств от Участника долевого строительства в счет оплаты цены настоящего Договора ранее даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан обратиться в течение 1 (Одного) календарного дня к Застройщику с заявлением о возврате ошибочно перечисленных денежных средств, дождаться государственной регистрации Договора, после чего оплатить цену Договора, в предусмотренный настоящим разделом срок. Возникшие у Застройщика убытки в виде уплаченных штрафов вследствие нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, комиссий банков за перечисление денежных средств, компенсируются Застройщику Участником долевого строительства.

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. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению на строительство Дома и иные цели, установленные законом.

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

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства.

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

В случае несоответствия Объекта долевого строительства 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.

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

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 Объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного договором срока передачи Застройщиком Объекту долевого строительства Участнику долевого строительства.

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

5.1.6. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Дома, в том числе путем размещения информации на официальном сайте Застройщика.

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 (Объект долевого строительства) 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 Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации и иным обязательным требованиям.

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

5.3.2. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации 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 Объекта долевого строительства к передаче и приемке приступить к ее принятию.

5.3.4. После подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства самостоятельно нести все расходы по содержанию Объекта долевого строительства, 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 Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Дома (включая содержание придомовой территории), исполнять обязанность по уплате всех необходимых налогов.

С момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства 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 Объекта долевого строительства, 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 Объекта долевого строительства.

5.3.5. Самостоятельно и за свой счет произвести действия по государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю своего права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.6. 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.

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

5.5. В случае смерти гражданина - участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор. Наследник или наследники вступают в Договор на основании свидетельства о праве на наследство. Наследник уведомляет Застройщика о вступлении в Договор с приложением нотариально заверенной копии свидетельства о праве на наследство. После вступления в договор наследник становится новым участником долевого строительства.

6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантия качества

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан 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 Объекта долевого строительства будет соответствовать только требованиям стандартов и сводов правил, включенных в Перечень национальных 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 № 1521.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и ему понятно, что качество Объекта долевого строительства 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 № 1521, будет соответствовать требованиям проектной документации.

Участнику долевого строительства отдельно разъяснено и им понятно, что при строительстве Дома Застройщик не будет руководствоваться и соответственно качество Объекта долевого строительства не будет соответствовать требованиям документов в области стандартизации, которые применяются на добровольной основе, в том числе при строительстве Дома Застройщик не руководствовался требованиями СНИП 3.01.01-87 «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 Договора Участник долевого строительства ознакомился с проектной документацией и подтверждает своё согласие на заключение Договора с учетом требований к качеству недвижимого имущества (Объекта долевого строительства), указанных в проектной документации.

Участник долевого строительства признает допустимым наличие в Объекте долевого строительства:

- отклонений стен, полов, потолков по вертикали и горизонтали (до 20 мм),
- локальных неровностей плавного очертания поверхностей (до 10мм),
- незначительных отклонений геометрии окон, дверей, ограждения и остекления лоджии (до 10мм),
- 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 (при наличии плитки), усадочных трещин, отслоения обоев и прочих несущественных недостатков отделочных и иных работ.

Договором устанавливаются следующие требования к качеству отделки Объекта долевого строительства:

| Наименование | Описание | Дополнительные условия и требования, допустимые отклонения |
|---|---|--|
| Входные двери в Объект долевого строительства | Металлические с глазком и одним замком. | Имеющиеся трещины/сколы окрасочного слоя дверного полотна допускается ремонтировать методом подкрашивания для восстановления защитного слоя (не в тон) |
| Окна и витражи | Пластиковые окна со стеклопакетами, пластиковыми откосами и подоконниками ПВХ | Допускается понижение температуры поверхности окна в местах установки металлической фурнитуры окон до +4 С (СП 50.1330.2012). Обязательно систематическое проветривание Объекта долевого строительства. Обязанность собственника – обеспечить постоянный воздухообмен в жилом помещении в объёме 30 м ³ /час на человека (СП 60.13330.2016), не допуская появления конденсатной влаги на окнах и стенах Объекта долевого строительства. |
| Межкомнатные двери | Не устанавливаются | - |
| Финишное покрытие пола | Цементно-песчаная стяжка | Допускается наличие «волосных» трещин по стяжке (СП 71.13330.2017) |
| Финишное покрытие стен | Выполняется простая штукатурка и шпаклевка | Допускается отклонение поверхности стены от прямолинейности по горизонтали и вертикали до 20 мм. Допускается образование трещин на стенах вследствие процесса естественной усадки материалов конструкций жилого дома, изготовленных по ГОСТ 31359-2007 (не более 0,5 мм на 1 метр). Возникающие усадочные трещины подлежат устранению собственником Объекта долевого строительства в целях недопущения их дальнейшего раскрытия. |
| Финишное покрытие потолков | Выполняется шпаклевка или натяжные потолки (по выбору Застройщика) | Допускается образование усадочных трещин шириной раскрытия не более 0,5 мм. При натяжных потолках допускается наличие швов при стыковке полотен потолка, допускается зазор между стеной и конструкциями потолка не более 3 мм, допустимый прогиб потолка 1/200 от длины пролета, в потолке возможна установка компенсирующих отверстий (дефлекторов), допустимый уступ между направляющими потолка не более 3мм. |

| | | |
|---|---|---|
| Плиты пищеприготовления | Не устанавливаются | - |
| Вентиляция | Вентиляция вытяжная из кухонь и санузлов с естественным побуждением с удалением через общую вентиляционную шахту. Приток осуществляется через форточки, оборудованные фиксатором-ограничителем открывания створки. Вытяжные решетки – пластиковые. | Обязательно систематическое проветривание Объекта долевого строительства собственником. Обязанность собственника – обеспечить постоянный воздухообмен в жилом помещении в объёме 30 м ³ /час на человека (СП 60.13330-2020), не допуская повышения влажности воздуха сверх нормативной и образования конденсата на окнах и стенах Объекта долевого строительства. |
| Отопление | Система отопления лучевая | |
| Водоснабжение, канализирование | На вводе в квартиру – шаровые краны и узлы учета холодной и горячей воды. | |
| Сан.тех. оборудование | Не устанавливаются | |
| Сети связи | Установить систему домофона. Место размещения трубки домофона предусмотреть рядом с входной дверью. | |
| Электроосвещение и электрооборудование | Настенные светильники в коридорах, ванных комнатах, санузлах. Цвет белый. В комнатах предусмотрен вывод под люстру. Розетки и выключатели. Цвет белый. Электрошит квартирный. Кабель-канал по потолку (в случае необходимости установки). Цвет белый. | Место установки дополнительного оборудования, детали его монтажа и спецификация определяются по месту и не могут являться предметом претензий со стороны Участника долевого строительства. |
| Балкон/Лоджия/Веранда | Остекленная. Пол – цементно-песчаная стяжка. Декоративная отделка лоджии не производится. Гидроизоляция лоджии не производится. | Согласно СП 54.13330.2016 требования норм по гидроизоляции и герметичности к помещениям балкона/лоджии/веранды отсутствуют, проникновение влаги на балкон/лоджию/веранду допускается. Допускаются трещины, отслаивание штукатурки в местах стыков с плитой лоджии/балкона/веранды с внешней стороны. |

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет пять лет со дня передачи Объекта долевого строительства 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 Объекта долевого строительства и /или Дома, составляет три года со дня подписания первого передаточного акта.

6.4. 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.

6.5. При подписании акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства передается экземпляр Инструкции по эксплуатации Объекта долевого строительства.

6.6. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик при вводе в эксплуатацию Дома в «зимний» период (с

октября по апрель включительно) имеет право не выполнять благоустройство территории в полном объеме, не выполнять устройство верхнего покрытия дорог, проездов, тротуаров, не проводить озеленение, установку малых форм. При этом подъезды и проходы к Дому должны быть выполнены в соответствии с проектной документацией способом, обеспечивающим безопасный проход граждан и проезд автотранспорта. Невыполненные вышеуказанные элементы благоустройства Застройщик обязан выполнить в полном объеме в течение «летнего» периода (с мая по сентябрь включительно), следующего за датой ввода Дома в эксплуатацию. Обстоятельства, указанные в настоящем пункте, не являются основанием для пересчета цены Договора.

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. Расторжение Договора по инициативе Участника долевого строительства возможно только при представлении письменного согласия Банка, при условии, что обязательства Участника долевого строительства перед Банком не выполнены.

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 №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

Стороны согласны, что существенным нарушением Участником долевого строительства условий пункта 4.3. договора (в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период) считается систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев.

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 Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» случаях.

8.4. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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 либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, 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. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

При заключении договора счета эскроу, Участник долевого строительства обязан указать в договоре счета эскроу номер счета в Банке, в качестве счета на который осуществляется возврат денежных средств.

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 №214-ФЗ от 30.12.2004 г «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

9.5. В случае, если Дом и/или Объект долевого строительства построен Застройщиком с существенными отступлениями от условий договора или иных обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного настоящим договором использования, Участник долевого строительства по своему выбору вправе потребовать от Застройщика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков;
- расторжения настоящего договора с оплатой процентов в соответствии с п.2 ст.9 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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.

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

11.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента подписания договора Сторонами до момента подписания Сторонами акта сдачи-приемки Объекта долевого строительства с предварительного письменного согласия Банка.

12. Заключительные положения

12.1. 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.

12.2. 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.

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

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

12.5. 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.

12.6. 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.

12.7. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта сдачи-приемки Объекта долевого строительства.

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 Объекта долевого строительства.

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

К настоящему договору прилагаются:

- Приложение №1 – План Объекта долевого строительства и его местоположение на этаже Дома;
- Приложение №2 – Гарантийные обязательства застройщика.

13. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «ПЗСП-групп»
Зарегистрировано Межрайонная инспекция Федеральной
налоговой службы № 17 по Пермскому краю 24.03.2020г.
ИНН 5903145013, КПП 590301001,
ОГРН 1205900009590.
Р/счет 40702810214000002887 в ПАО АКБ
«Металлинвестбанк»
К/счет 30101810300000000176,
БИК 044525176
Юридический адрес: 614031, г. Пермь, ул. Докучаева, д. 31,
кабинет 3.
Телефон: (342) 287-21-99
_____/ Яцук В.А./

Участник долевого строительства

_____/ ПФ \${contacts.name_2},
_____/ г.р.,
_____/ \${contacts.passport_type_2}
_____/ \${contacts.passport_num_2},
Выдан _____/ \${contacts.passport_date_2}
_____/ \${contacts.passport_organ_2}, код _____/ подразделения
_____/ \${contacts.passport_organ_code_2},
адрес регистрации: _____/ \${contacts.passport_address_2}
Почтовый адрес: _____/ \${contacts.correspondence_address}
Контактный телефон: _____/ \${contacts.phones_2}
_____/ \${contacts.get_name_io_2}

Приложение № 1 к договору участия в долевом строительстве
№ \${estate_deal.agreement_number} от \${estate_deal.agreement_date_propis}

План Объекта долевого строительства и его местоположение на этаже Дома
г. Пермь ул. Солдатова 30б; Этаж \${estate.estate_floor}, Жилое помещение № \${estate_deal.deal_objectnum}.

_____/ \${etap_plan/600}
_____/ \${estate.plans_img/300}

Застройщик:

_____/ Яцук В.А./

Участник долевого строительства

_____/ \${contacts.allnames:norep:short}

Приложение № 2 к договору участия в долевом строительстве
№ \${estate_deal.agreement_number} от \${estate_deal.agreement_date_propis}

Гарантийные обязательства застройщика

В соответствии со ст. 755, 756 Гражданского кодекса РФ гарантия качества составляет:

- на общестроительные конструкции и работы – 5 лет с момента ввода дома в эксплуатацию;
- на инженерные сети и системы дома – 3 года со дня подписания первого передаточного акта;
- на установленные приборы – срок гарантии определяется производителем приборов.

В течение гарантийного срока Застройщик обязуется устранять выявленные недостатки, на которые распространяется действие гарантии. Обязательным условием гарантии является выполнение собственником помещения и обслуживающей организацией (УК, ТСЖ, ТСН) работ по текущему обслуживанию Объекта долевого

строительства и Дома.

Текущее обслуживание Объекта долевого строительства

Рекомендуется регулярно производить определенные регламентные работы.

Заявку на проведение данных работ Вы можете сделать через Вашу обслуживающую организацию. Работы производятся обслуживающей организацией на платной основе.

Два раза в год, начиная с 7-го месяца с момента сдачи дома:

- Система водоснабжения: проверка утечек воды через запорные устройства (кранбуксы, арматуру смывного бачка) водоразборной арматуры, проверка работоспособности всей запорной арматуры, проверка герметичности резиновых прокладок на смесителях, проверка водомерных счётчиков, сверка показаний, прочистка фильтров, наружный осмотр всей системы.
- Система канализации: проверка герметичности прокладок и муфт, прочистка системы канализации, проверка пропускной способности канализационных трубопроводов, вытяжки канализации.
- Система вентиляции: проверка наличия тяги в вентиляционных каналах.
- Система электроснабжения: проверка (сверка) приборов учёта электроэнергии, крепления розеток и выключателей, замер напряжения на вводе в квартиру.
- Окна и балконные двери (стеклопакеты): проверка герметичности притворов, смазка поворотных и запорных устройств, регулировка фурнитуры.

Один раз в год, начиная с 13-го месяца с момента сдачи дома:

- Электрооборудование: протяжка контактов в щитке и розетках; проверка сопротивления; проверка заземления.
- Система отопления: осмотр и протяжка.
- Система водоснабжения: осмотр и протяжка.
- Входные двери: осмотр, смазка, проверка запорных устройств.

Постоянные требования к эксплуатации Объекта долевого строительства

Обязанность собственника – обеспечить постоянный воздухообмен в помещении в объёме 30 м³/час на человека (СНиП 41-01-2003) и поддержание тепловлажностного режима в границах:

- температура воздуха: от 20 до 26°C;
- относительная влажность в квартире: от 25 до 60%.

Для этого необходимо проветривание квартиры, либо установка приточных клапанов (осуществляется обслуживающей организацией на платной основе).

В случае невыполнения данного требования, возможно образование конденсата на окнах, появление плесени и влажных пятен на стенах ванной комнаты, в углах квартиры. Эти недостатки не будут являться гарантийным случаем.

Обязанности собственника:

Бережно относиться к Объекту долевого строительства. Для проведения ремонта рекомендуем обратиться к специалистам Вашей обслуживающей организации.

Согласовывать с Вашей обслуживающей организацией все изменения в планировке, электропроводке, системе отопления, водоснабжения и канализации, которые Вы желаете произвести в квартире.

Отказ в гарантийных работах

Застройщик будет отказывать в проведении гарантийных работ собственникам, не выполняющим указанные требования.

Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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.

Застройщик:

_____/ Яцук В.А./

Участник долевого строительства:

_____/ \${contacts.get_name_io_3}

