

Договор № А2-__ участия в долевом строительстве

г. Пермь

__ июня 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Медовый-5», в лице Алексеевой Татьяны Петровны, действующей на основании доверенности от 13.05.2021 года, именуемое в дальнейшем "Застройщик" и

_____, ____ года рождения, именуемый в дальнейшем Участник долевого строительства, заключили настоящий договор о следующем:

1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

В основу заключения настоящего договора положены:

- Гражданский Кодекс РФ
- Закон 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»
- Право собственности на земельный участок; о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сделана запись регистрации 59:32:0630006:12485-59/092/2021-8 от 16.04.2021 года; кадастровый номер земельного участка 59:32:0630006:12485; площадь земельного участка 17401 кв.м. Данный земельный участок находится в залоге у ООО «Экспобанк», о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, сделана запись регистрации № 59:32:0630006:12485-59/088/2021-9 от 27.05.2021 года, 59:32:0630006:12485-59/088/2021-10 от 02.06.2021 года.
- Разрешение на строительство № 59-307-29-2021 от 30.04.2021 года, «Комплекс жилых домов в пятом квартале микрорайона «Новый» в д. Кондратово Пермского района, Пермского края» (1, 2, 3, 4 этап), выдано Управлением архитектуры и градостроительства администрации Пермского муниципального района.
- Заключение № ЗОС/176/59-000682 от 10.06.2021г., выданное Инспекцией государственного строительного надзора Пермского края, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч.1.1 и 2 ст. 3, статьями 3.2, 20 и 21 Федерального закона 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».

Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в единой информационной системе жилищного строительства. Все изменения в проектную декларацию также размещаются застройщиком на указанном сайте.

Информация, подлежащая раскрытию Застройщиком в соответствии с законодательством РФ (ст. 3.1., ст. 23.3 Закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года), размещена в единой информационной системе жилищного строительства.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) **на земельном участке с кадастровым номером 59:32:0630006:12485, многоквартирный жилой дом № 2 по ул. Артемьевская в д. Кондратово, Кондратовского с/п, Пермского района, Пермского края (2 этап)**, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства. Способ привлечения денежных средств – размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном законодательством о долевом строительстве.

2.2. Объектом долевого строительства признается квартира, входящая в состав многоквартирного дома и подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, имеющая следующие характеристики:

Основные характеристики многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией:

- вид: многоквартирный жилой дом;
- назначение: жилое;
- количество этажей: 10/15, количество подземных этажей: 1;
- этажность: 9/14;
- общая проектная площадь многоквартирного дома: 14 142,00 кв.м.;
- материал наружных стен: Трехслойные железобетонные панели серии 97.97 ИЖ1.1-1 толщиной 400 мм с внутренним теплоизоляционным слоем из пенополистирольных плит ПСБ-С-25 по ГОСТ 15588-86 толщиной 200 мм;
- материал поэтажных перекрытий: железобетонные плиты по серии 97.97 ИЖ3.1-1 толщиной 160мм;
- класс энергоэффективности: "В";
- класс сейсмостойкости: 5 и менее баллов.

Основные характеристики квартиры:

- строительный (условный) номер: ____ (_____);
- назначение: жилое;
- этаж: __ (_____);
- общая проектная площадь: _____ кв.м.;
- жилая площадь: _____ кв.м.;
- количество комнат: __ (_____);
- площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, балконов в квартире:

Наименование помещения (части помещения)	Площадь, кв.м.
Жилая комната	
Жилая комната	
Санузел	
Ванная	
Прихожая	
Кухня	
Балкон	

Участник долевого строительства приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально общей площади, передаваемой ему квартиры.

2.3. Номер квартиры, указанный в настоящем договоре, является строительным номером и может быть изменен в связи с изменением проектной документации без изменения этажности и месторасположения квартиры на этаже. Настоящим Участник долевого строительства извещен о возможности изменения номера квартиры, дает согласие на изменение номера квартиры в соответствии с настоящим пунктом и подтверждает, что изменение номера квартиры не является для него существенным изменением договора. Адрес жилого дома, указанный в настоящем договоре, является строительным адресом и может быть изменен Застройщиком после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, как путем изменения наименования элемента улично-дорожной сети, так и путем изменения нумерации объекта адресации, в т.ч. путем добавления или исключения дробного числительного, буквенного индекса. Настоящим Участник долевого строительства извещен о возможности изменения адреса жилого дома, дает согласие на изменение адреса в соответствии с настоящим пунктом и подтверждает, что изменение адреса жилого дома не является для него существенным изменением договора.

2.4. При подписании настоящего договора площадь квартиры определена, исходя из проектной документации. Изменение площади, на основе которой определена цена договора, возможно в связи с внесением изменений в проектную документацию.

2.5. Изменение площади по результатам проведения технической инвентаризации и выдачи технического паспорта на дом после ввода дома в эксплуатацию возможно, это отражается в Акте приема-передачи, но не влияет на цену Договора.

2.6. Участник долевого строительства уведомлен, что площадь балкона/лоджии, учитываемая при определении цены договора, согласно ст.15 ЖК РФ не включается в общую площадь квартиры при проведении технической инвентаризации и регистрации права собственности на квартиру.

2.7. Настоящим участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен в полном объеме с проектной документацией в отношении жилого дома, указанного в п. 2.1. настоящего договора, проектной декларацией, размещенной в установленном порядке Застройщиком, до Участника долевого строительства доведена в полном объеме информация об объекте долевого строительства, месте размещения общего имущества жилого дома.

2.8. Участник долевого строительства уведомлен и согласен, что Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию в части замены вида, марки, производителя отделочных материалов, оконных и балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций, фурнитуры оконных, балконных конструкций, дверных конструкций, балконного остекления, технологического и инженерного оборудования, изменения места размещения и конфигурации технологического и инженерного оборудования, материала входных дверей, без нарушения требований к безопасности объекта строительства, обязательных требований технических регламентов и иных обязательных требований. Принимая во внимание, что предусмотренные настоящим пунктом изменения проектной документации не влекут изменения функционального назначения заменяемых оборудования, материалов и конструкций, и уменьшения объема выполнения работ, цена Договора изменению не подлежит.

Право на внесение изменений в проектную документацию, предусмотренное настоящим пунктом, не исключает право Застройщика вносить изменения в проектную документацию в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ.

2.9. План объекта долевого строительства, предусмотренный в Приложении № 1, является схематичным, за исключением сведений, подлежащих отражению в плане в соответствии с п.п. 1 ч. 4 ст. 4 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, точные сведения о планировке объекта долевого строительства содержатся в проектной документации.

2.10. В случае если проектной документацией предусмотрена установка в квартирах электроплит, Застройщик вправе исключить из проектной документации установку электроплиты. При этом Участник долевого строительства поставлен в известность, что при расчете стоимости строительства жилого дома и определении цены Договора стоимость электроплит и работ по их установке не учитывалась. Настоящим до сведения Участника долевого строительства доведена информация о том, что на плане объекта долевого строительства, приведенного в Приложении № 1, значок электроплиты используется для условного обозначения места размещения розетки под электроплиту.

2.11. Качество объекта долевого строительства определяется, исходя из требований, указанных в перечне национальных стандартов и сводов правил в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений» или иного аналогичного документа, принятого взамен данного документа, проектной документации и настоящего договора.

Положения ГОСТов, СНИПов и иных документов, носящие рекомендательный характер и/или не включенный в вышеуказанный перечень национальных стандартов и сводов правил, применению не подлежат.

В случае наличия в проектной документации ссылки на какой-либо нормативный документ, при определении качества выполненных работ подлежат применению только те нормы данного документа, которые носят обязательный характер и подлежат применению с учетом области применения данного документа.

2.12. Настоящим Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на преобразование земельного(ых) участка(ов), указанного(ых) в разделе 1 настоящего договора, любым способом, в т.ч. путем разделения, выделения, объединения и т.д., на осуществление государственного кадастрового учета части земельного(ых) участка(ов), на установление в отношении земельного(ых) участка(ов) и/или части земельного(ых) участка(ов) сервитута, на передачу земельного(ых) участка(ов) и/или его(их) части в аренду, безвозмездное пользование или иным образом в пользование третьему лицу.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что понимает последствия дачи согласия на использование Застройщиком земельного(ых) участка(ов) способами, предусмотренными в настоящем пункте и уведомлен, что Застройщик вправе использовать выраженное в настоящем пункте согласие для подтверждения наличия согласия Участника долевого строительства в органах власти и иных органах, и организациях.

2.13. Объект долевого участия передается Участнику долевого строительства без выполнения Застройщиком работ по сезонной регулировке оконных, балконных конструкций и балконного остекления.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА

3.1. Цена договора — размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства, на момент заключения настоящего договора составляет _____ (_____) рубль __ копеек, из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 кв. м. общей приведенной площади квартиры. Цена договора определяется по следующей формуле:

$$Ц = Ц_{1кв.м.} \times (S_{кв.} + S_{лодж.(балк.)} \times \text{Коэффициент})$$

Где

- Ц – цена договора;
 $C_{1кв.м.}$ – цена 1 кв. м. общей приведенной площади квартиры;
 $S_{кв.}$ – общая площадь квартиры;
 $S_{лодж.(балк.)}$ – площадь лоджии, балкона;

Коэффициент – коэффициент, определенный в соответствии с приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ № 854/пр от 25.11.2016 года (для лоджий – 0,5, для балконов – 0,3). При определении цены договора к площади лоджий, балконов применяется указанный выше понижающий коэффициент.

3.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства до ввода объекта в эксплуатацию в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в ООО "Экспобанк" (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом 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 30.12.2004г. « №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, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Общество с ограниченной ответственностью "Экспобанк" (сокращенное наименование - ООО "Экспобанк"), генеральная лицензия на осуществление банковских операций генеральная лицензия на осуществление банковских операций №2998 от 06.02.2012г., место нахождения: г. Пермь, ул. Пушкина, д. 84, г. Екатеринбург, ул. Р. Люксембург, д. 49, адрес электронной почты: account@expobank.ru, номер телефона: +7 495 228 31 31

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Медовый-5»

Срок условного депонирования до 31.12.2023 г.

Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей __ копеек, в том числе за счет собственных средств в размере _____ (_____) рублей __ копеек.

Сроки внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу:

- _____ (_____) рублей __ копеек за счет собственных денежных средств в течение 5 (Пяти) рабочих дней после государственной регистрации настоящего Договора и регистрации прав требования в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

3.3. Цена за один квадратный метр площади является фиксированной и изменению не подлежит. Уплата цены договора может производиться любым способом не запрещенным законодательством РФ.

3.4. В случае изменения общей площади квартиры согласно п.2.4. договора, сторонами заключается дополнительное соглашение к настоящему договору об изменении цены договора и порядка расчетов.

3.5. Объект долевого строительства не подлежит передаче Участнику долевого строительства до полной оплаты цены договора, за исключением случаев, если условиями настоящего Договора предусмотрена рассрочка платежа и на дату передачи объекта долевого строительства отсутствует задолженность по оплате цены Договора.

4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ КВАРТИРЫ

4.1. Застройщик обязуется выполнить работы по строительству многоквартирного дома и ввести его в эксплуатацию не позднее 30 июня 2023 г.

Указанный в настоящем пункте срок ввода объекта в эксплуатацию является предполагаемым сроком получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с проектной декларацией. Застройщик вправе осуществить ввод объекта в эксплуатацию в любой момент в пределах срока передачи объекта долевого строительства, предусмотренного п. 4.2. Договора, с уведомлением Участника долевого строительства о данном факте путем внесения изменения в установленном порядке в проектную декларацию. Внесение изменений в настоящий Договор в данном случае не требуется.

Застройщик вправе в одностороннем порядке перенести срок ввода объекта в эксплуатацию, установленный настоящим пунктом, на срок не более чем на 1 квартал. Срок передачи объекта долевого строительства, указанный в п. 4.2. настоящего договора, исчисляется, начиная с вновь установленного

срока ввода объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства уведомлен и согласен на возможное изменение срока ввода объекта в эксплуатацию. В данном случае Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление и дополнительное соглашение, предусматривающее изменение срока ввода объекта в эксплуатацию в срок, предусмотренный п. 3 ст. 6 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года. Участник долевого строительства обязан подписать дополнительное соглашение и осуществить все необходимые действия по регистрации соглашения в установленном законодательством РФ порядке в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента его получения.

4.2. Срок передачи квартиры Участнику долевого строительства - до 31.12.2023г.

4.3. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче квартиры.

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

При передаче квартиры Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.5. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности квартиры к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и последствиях бездействия Участника долевого строительства. Получив уведомление Застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности квартиры к передаче, Участник обязан приступить к принятию в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления.

4.6. Процедура приемки-передачи объекта долевого строительства начинается и объект долевого строительства считается готовым к передаче с момента направления Застройщиком в адрес Участника долевого строительства уведомления о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к приемке-передаче.

До начала процедуры приемки-передачи Застройщик вправе инициировать предварительный осмотр объекта долевого строительства путем направления в адрес Участника долевого строительства любым доступным способом связи соответствующего уведомления.

4.7. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик 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, за исключением случаев, установленных в п. 4.1. настоящего договора. Застройщик направляет Участнику дополнительное соглашение об изменении договора, а последний передает подписанное дополнительное соглашение Застройщику и согласовывает действия по государственной регистрации соглашения.

4.8. Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства исключительно в случае выявления при приемке-передаче квартиры недостатков, являющихся существенными. В иных случаях оснований для отказа в подписании акта приема-передачи не имеется.

В рамках настоящего Договора существенными недостатками считаются отсутствие стен, плит перекрытий, оконных и балконных конструкций, входных дверей, санфаянса, полное отсутствие отделки квартиры или отдельного помещения, отсутствие водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения (в отопительный период, определяемый в установленном порядке для Пермского края).

При выявлении в ходе приемки-передачи недостатков, не являющихся существенными, Участник долевого строительства подписывает акт приема-передачи, недостатки подлежат устранению в течение одного месяца.

4.9. При уклонении Участника долевого строительства от принятия квартиры в течение 7 (Семи) рабочих дней с момента получения уведомления согласно п.4.5. настоящего Договора или при отказе Участника долевого строительства от принятия объекта без мотивировки отказа, Застройщик по истечении 21 (Двадцати одного) календарного дня со дня направления Застройщиком в адрес Участника долевого строительства уведомления о завершении строительства и готовности объекта к передаче, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления одностороннего Акта о передаче квартиры.

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

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Передать квартиру Участнику долевого строительства в сроки, определенные в соответствии с условиями настоящего договора.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Вносить изменения в проектную документацию по строительству многоквартирного жилого дома.

5.2.2. Застройщик имеет право провести межевание земельного участка (с кадастровым номером 59:32:0630006:12485) под каждым Объектом, финансируемым Банком в рамках Проекта, в течение 180 (Ста восьмидесяти) дней с даты ввода в эксплуатацию любого из жилых домов, но не позднее даты регистрации права собственности первого лица на площади в любом из Объектов или зарегистрировать остальные объекты, финансируемые Общество с ограниченной ответственностью "Экспобанк" в рамках строительства Объекта, находящихся на едином земельном участке, в качестве объектов незавершенного строительства.

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 настоящим Договором.

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

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

5.3.4. 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.

5.3.5. Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на проведение межевания земельного участка в течение 180 (Ста восьмидесяти) дней с даты ввода в эксплуатацию любого из жилых домов, но не позднее даты регистрации права собственности первого лица на площади в любом из Объектов или зарегистрировать остальные объекты, финансируемые Общество с ограниченной ответственностью "Экспобанк" в рамках строительства Объекта, находящихся на едином земельном участке, в качестве объектов незавершенного строительства.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления справки о выполнении финансовых обязательств по настоящему Договору: для регистрации права собственности на квартиру – после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и подписания акта приемки-передачи объекта, для совершения сделки по уступке права требования – после уведомления Застройщика о совершении уступки.

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 (Пять) лет, который исчисляется с даты передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

6.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи объекта долевого строительства.

6.4. Гарантийный срок на материалы, оборудование, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, санфаянс, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций определяется в соответствии с гарантийными сроками, установленными заводами изготовителями. В случае отсутствия установленных гарантийных сроков и/или истечения гарантийных сроков на момент передачи объекта долевого строительства Участнику

долевого строительства и/или в случае, если на дату передачи объекта долевого строительства не истекший период гарантийного срока, установленный заводом изготовителем, составляет менее 12 (Двенадцать) месяцев, гарантийный срок на материалы, оборудование, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, санфаянс, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций составляет 12 (Двенадцать) месяцев с момента передачи объекта долевого строительства.

6.5. Гарантийный срок в отношении общего имущества многоквартирного дома составляет Три года с момента передачи жилого дома управляющей компании в соответствии с п.14 ст. 161 ЖК РФ.

6.6. При обнаружении в течение гарантийного срока недостатков объекта долевого строительства Участник долевого строительства первоначально предъявляет Застройщику требование о безвозмездном устранении недостатков.

Застройщик устраняет недостатки (дефекты) объекты долевого строительства, выявленные в пределах гарантийного срока, в течение 45 (Сорока пяти) календарных дней с момента получения письменной претензии Участника долевого строительства (согласованный сторонами срок устранения недостатков (дефектов)).

Участник долевого строительства вправе предъявлять иные требования, предусмотренные ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, только в случае, если Застройщиком не исполнено требование о безвозмездном устранении недостатков в установленный настоящим пунктом срок.

Срок устранения недостатков, установленный настоящим пунктом Договора, может быть изменен Застройщиком в одностороннем порядке в случае, если недостатки носят сезонный характер. Под сезонным характером недостатков в рамках настоящего договора понимаются недостатки, причины выявления которых, в т.ч. проведение необходимых замеров, устранение которых возможно проводить только при определенной температуре или при определенных погодных условиях. О сезонном характере недостатка Застройщик уведомляет участника долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения претензии.

6.7. В случае выявления Участником долевого строительства в течение гарантийного срока недостатков экспертизы, в т.ч. строительно-технические, проводится при наличии спора между сторонами, с обязательным вызовом для участия в осмотре Застройщика. Направление уведомления о проведении экспертизы должно быть не менее чем за 3 (Три) рабочих дня до момента проведения осмотра. Срок, указанный в настоящем пункте, исчисляется с момента получения соответствующего уведомления Застройщиком или в случае направления по почте России с момента истечения 3 (Трех) дней с момента поступления уведомления в почтовое отделение по месту нахождения получателя.

В случае проведения экспертизы в отношении квартиры без вызова Застройщика заключение экспертизы не является надлежащим доказательством наличия недостатков в квартире. При предъявлении требований к Застройщику, Участник долевого строительства не вправе ссылаться на данное заключение, как доказательство наличия недостатков.

Участник долевого строительства по требованию Застройщика предоставляет доступ в квартиру для проведения осмотра, в т.ч. с участием представителей подрядных организаций, непосредственно выполнявших работы. Участник долевого строительства обязан предоставить доступ в квартиру в рабочие дни с 09 часов до 18 часов.

В случае несоблюдения Участником долевого строительства положений настоящего пункта в части вызова Застройщика для участия в осмотре, порядка предоставления доступа в квартиру, Участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек за каждый случай нарушения.

6.8. 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.

Застройщик не несет ответственности за недостатки, которые являются явными и могли быть обнаружены при приемке-передаче квартиры, к данным недостаткам относятся в т.ч. отсутствие фурнитуры на оконных и балконных конструкциях, балконном остеклении, отсутствие наличников, дверных ручек, плинтусов, отклеивающиеся обои, наличие на отделочных материалах загрязнений, наличие на окрашенных поверхностях следов непрокраса, следов валика, наличие сколов на дверных конструкциях и т.д.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Пермского края или его подразделениях, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

7.2. Стороны обязуются способствовать своевременной государственной регистрации настоящего Договора, предоставлять в уполномоченный орган, осуществляющий 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.

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.

8.3. 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.

8.4. Допустимое изменение общей площади квартиры составляет 5% от данной площади.

9. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ

9.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований по передаче объекта долевого строительства по настоящему Договору иному лицу допускается только после уплаты им Застройщику цены Договора при обязательном письменном уведомлении Застройщика.

К уведомлению, направляемому застройщику в соответствии с настоящим пунктом, должны быть приложены копия договора уступки прав требования, копия паспорта цессионария.

9.2. В случае неуплаты Участником долевого строительства цены договора Застройщику, уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу согласно п. 9.1. настоящего договора допускается только после получения письменного согласия Застройщика одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

9.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору согласно п. 9.1. настоящего договора допускается с момента государственной регистрации Договора до подписания акта приема-передачи квартиры.

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

9.5. В случае не уведомления Застройщика согласно п. 9.1. настоящего Договора Застройщик исполняет обязанности по договору в адрес известного ему Участника долевого строительства.

9.6. Участник долевого строительства не вправе без предварительного письменного согласия Застройщика осуществлять уступку прав требований по неустойке, штрафам, морального вреду, иным мерам ответственности и расходам, связанным с предъявлением требований к застройщику.

В случае нарушения требований настоящего пункта участник долевого строительства по требованию Застройщика уплачивает штраф в размере 50 000,00 (Пятьдесят тысяч) рублей 00 копеек. Застройщик по своему усмотрению вправе снизить сумму предъявляемого Участнику долевого строительства штрафа.

10. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

10.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае: 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи объекта долевого строительства на 2 (Два) месяца. 2) в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства. 3) в иных установленных федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. или настоящим Договором случаях.

10.2. По требованию Участника долевого строительства настоящий Договор, может быть, расторгнут в судебном порядке в случае: 1) прекращения или приостановления строительства многоквартирного жилого дома при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства; 2) существенного изменения проектной документации многоквартирного жилого дома, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства; 3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного жилого дома; 4) в иных установленных федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. или настоящим Договором случаях.

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

10.4. Настоящий Договор, может быть, расторгнут по соглашению Сторон, о чем между Сторонами составляется соглашение о расторжении, которое подлежит государственной регистрации. Участник компенсирует Застройщику расходы, понесенные им на оплату государственной пошлины, путем внесения денежных средств в кассу Застройщика.

10.5. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.1 настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.2., в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник долевого строительства не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства в счет цены настоящего Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее 1 (Одного) дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику долевого строительства.

10.6. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего

Договора, а именно: - при единовременном взносе всей суммы - допущена просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;- при периодических платежах – систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть, допущено нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. 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 неисполнении Участником долевого строительства такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего 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 настоящего Договора в соответствии с п. 10.6. настоящего Договора.

10.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора, Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

10.8. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 10.6. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены настоящего Договора, Застройщик не позднее 1 (Одного) дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

10.9. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п. 10.5. и 10.8. срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику долевого строительства или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику долевого строительства или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

10.10. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником долевого строительства неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

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. Претензии, уведомления, заявления и иная корреспонденция в адрес Застройщика доставляется и/или направляется Участником долевого строительства по адресу: г. Пермь, ул. Героев Хасана. 45а. По иным адресам прием корреспонденции, адресованной Застройщику, не осуществляется.

11.4. Корреспонденция, направляемая сторонами друг друга в рамках настоящего договора, считается полученной другой стороной по истечении 10 (Десяти) календарных дней с момента ее отправки, за исключением случаев, когда фактически корреспонденция получена ранее вышеуказанного срока.

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

11.6. Расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, оплачиваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент совершения регистрационных действий.

11.7. Настоящий Договор составлен в трех идентичных 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: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Медовый-5», ОГРН 1215900002702, ИНН 5904387255, КПП 590401001, 614064, Пермский край, г. Пермь, ул. Героев Хасана, дом № 45 А, офис 305, Р/счет 40702810049770025234 Волго-Вятский Банк ПАО Сбербанк, К/счет 30101810900000000603, ИНН 7707083893, КПП 590443001, БИК 042202603

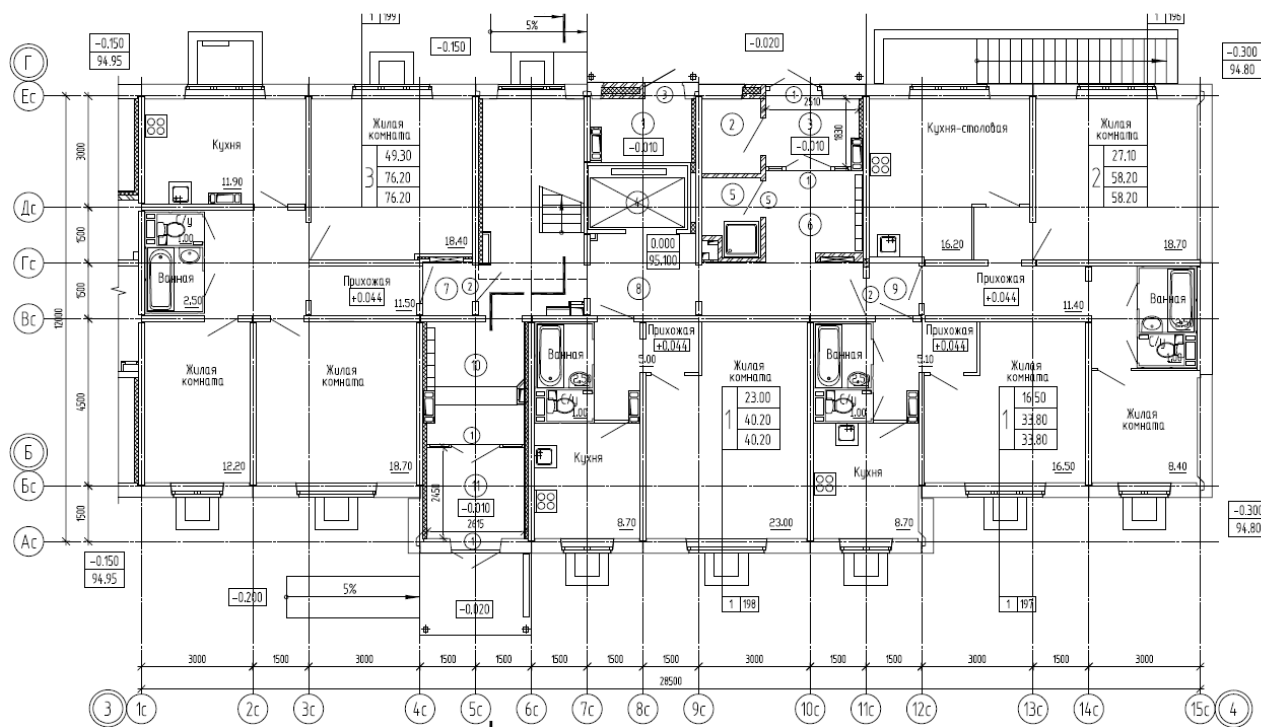
Участник долевого строительства: _____, _____.____ года рождения, Паспорт гражданина РФ, серия: _____, № _____, выдан: _____, код подразделения _____, СНИЛС _____, ИНН _____, зарегистрирован по адресу: _____, тел. _____.

Застройщик _____ Алексеева Т. П.

Участник долевого строительства _____

Исп. _____ / Отв. _____
Тел. 8(342)217-93-03

Приложение №1 к Договору № А2-____
 участия в долевом строительстве от _____.2021 г.



Застройщик _____

Алексеева Т. П.

Участник долевого строительства _____