

**Договор № М33 - \_\_**  
**участия в долевом строительстве**

г. Пермь

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2021 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Березовая роща»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Бирюкова Романа Валерьевича, действующего на основании Устава, и

**Гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_**, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**, заключили настоящий договор о следующем:

**1. Общие положения**

**1.1. Правовую основу настоящего Договора составляют:**

- 1.1.1. Гражданский кодекс Российской Федерации (с изменениями и дополнениями);
- 1.1.2. Федеральный закон 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» (с изменениями и дополнениями) (далее - ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г.);
- 1.1.3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
- 1.1.4. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями);
- 1.1.5. Разрешение на строительство №59-RU90303000-191-2021, выдано «24» ноября 2021г.;
- 1.1.6. Проектная декларация, опубликованная в сети Интернет на сайте <https://наш.дом.рф/>;
- 1.2. Земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410676:273 общей площадью 2805+-19 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположенный по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. о. Пермский, г. Пермь, ул. Молодогвардейская, з/у 33 принадлежит Застройщику на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости 22.06.2021г. внесена запись регистрации: 59:01:4410676:273-59/089/2021-3.
- 1.3. Земельный участок является предметом залога в качестве обеспечения по Договору №НКЛ-134 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 06.10.2021г., заключенному Застройщиком с ПАО Сбербанк, на основании Договора ипотеки №ДИ-134/1 от 06.10.2021г., срок возврата кредита - до 30.09.2023г.
- 1.4. Застройщик гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора он имеет право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома на основании Договора участия в долевом строительстве и соответствует всем требованиям, предъявляемым к Застройщику ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г.
- 1.5. Застройщик гарантирует, что за исключением обременения, указанного в п.1.3. настоящего Договора, на момент заключения настоящего Договора Объект долевого строительства и Земельный участок правами третьих лиц не обременен, в споре, под запретом, залогом, в судебных разбирательствах не состоят, а также, что ранее в отношении Объекта долевого строительства не совершалось сделок, следствием которых может быть возникновение прав третьих лиц.
- 1.6. Условие привлечения денежных средств Участника долевого строительства по настоящему Договору: размещение денежных средств Участника долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном ст. 15.4. ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. (п. 4.2. настоящего Договора).

## 2. Предмет договора

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) «**Многоквартирный жилой дом по улице Молодогвардейская, 33 в Индустриальном районе г. Перми**» (далее – Многоквартирный дом), и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства, указанный в п. 3.1., **в собственность** Участнику долевого строительства при условии надлежащего исполнения им своих обязательств, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять объект долевого строительства.

2.2. Характеристика многоквартирного дома:

Вид объекта	Назначение объекта	Кол-во этажей	Общая площадь объекта, кв. м.	Материал наружных стен и поэтажных перекрытий	Класс энергоэффективности и сейсмостойкости
Многоквартирный дом	Жилой дом	11, в т.ч. 1 подземный	7 254,0	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни блоки). Монолитные железобетонные перекрытия.	А+ класс энергоэффективности. Сейсмостойкость: 5и менее баллов

## 3. Объект долевого строительства

3.1. Объектом долевого строительства (далее по тексту - Объект) по настоящему договору признается **квартира**, входящая в состав Многоквартирного дома, указанного в п. 2.1. настоящего Договора, а также общее имущество, подлежащее передаче Участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, обладающие параметрами и характеристиками, согласно следующей спецификации:

Тип помещения, назначение	Этаж	Условный номер квартиры	Количество комнат	Назначение частей помещения	Площадь, кв. м.					
					Общая проектная площадь без учёта лоджии / балкона	жилая проектная площадь	вспомогательная	Балкон/лоджия с коэф. (0,3/0,5)	Общая проектная приведённая площадь квартиры	Общая площадь с учётом лоджии/балкона без коэф (0,3/0,5)
Квартира, жилое				Коридор						
				Санузел						
				Кухня						
				Жилая						
				<b>Итого по кв. №</b>						

Объект расположен на - \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже Многоквартирного дома, номер Объекта по проектной декларации № \_\_\_\_.

Объект указан на проектном плане \_\_\_\_ этажа Многоквартирного дома (план - Приложение №1 к настоящему Договору).

Участник долевого строительства приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, пропорционально общей площади передаваемого ему Объекта.

Номер Объекта, указанный в настоящем пункте, является строительным (условным) номером и может быть изменен в связи с изменением проектной документации без изменения

этажности и месторасположения Объекта на этаже. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства извещен о возможности изменения номера Объекта, дает согласие на изменение номера Объекта в соответствии с настоящим пунктом и подтверждает, что изменение номера Объекта не является для него существенным изменением договора.

Общая проектная площадь Объекта является ориентировочной согласно проектной документации Многоквартирного дома по внутреннему периметру стен Объекта и состоит из суммы площадей всех частей Объекта, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Объекте, не включая площади балконов и лоджий с понижающими коэффициентами.

Общая и жилая проектные площади Объекта являются условными и подлежат уточнению после выдачи уполномоченными организациями государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства или кадастровым инженером (далее по тексту - «органы БТИ») технического плана и технического паспорта на Многоквартирный дом.

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

Возможное изменение строительного (условным) номера и площади Объекта по результатам проведения инвентаризации и выдачи технического плана на Многоквартирный дом после ввода в эксплуатацию отражается в Акте приема-передачи.

Общая проектная приведенная площадь Объекта состоит из суммы общей площади Объекта и площади лоджий (с коэффициентом 0,5), балконов (с коэффициентом 0,3).

Сторонами допускается и не является основанием для расторжения настоящего Договора отклонение фактической общей приведенной площади Объекта в пределах 5 (пяти) процентов от Общей проектной приведенной площади, указанной в настоящем пункте.

В случае, если фактическая общая приведенная площадь Объекта будет меньше проектной общей приведенной площади Объекта в связи с математическим округлением окончательной площади до одного десятичного знака при проведении кадастровых работ, Застройщик вправе определить точную окончательную площадь с сотыми долями на основании справки кадастрового инженера (иного уполномоченного лица), проводившего данные кадастровые работы.

Проектная планировка Объекта (Приложение №1) прилагается к настоящему договору и соответствует поэтажному плану Многоквартирного дома. Участник долевого строительства уведомлен, что план Объекта, предусмотренный в Приложении №1, является схематичным, за исключением сведений, подлежащих отражению в плане в соответствии с пп. 1 ч. 4 ст. 4 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г., точные сведения о планировке Объекта содержатся в проектной документации.

Объект передается Участнику долевого строительства Застройщиком по настоящему Договору в состоянии (качественные характеристики), определенном в Приложении №2 к настоящему Договору. Если в Приложении №2 какой-либо вид работ и/или оборудование не указано, оно выполнению и/или установке не подлежит.

3.2. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией на Объект, в том числе с информацией о проекте строительства (информацией о разрешении на строительство, о местоположении и основных характеристиках строящегося Многоквартирного дома, сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений, о количестве в составе строящегося Многоквартирного дома жилых и нежилых помещениях, а также об их основных характеристиках), технологическими картами, планом Объекта, поэтажным планом. Участнику долевого строительства понятно содержание указанных документов. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства уведомлен о том, что внесение Застройщиком изменений в проектную документацию на Многоквартирный дом, влекущих изменение его параметров и основных характеристик, не связанных с параметрами и основными характеристиками Объекта, указанного в п. 3.1., не является основанием для направления в адрес Участника долевого строительства каких-либо

уведомлений/сообщений, а также для внесения изменений в настоящий Договор. Участник долевого строительства вправе самостоятельно знакомиться с изменениями, касающимися информации о проекте строительства, публично раскрываемой Застройщиком в соответствии с требованиями ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г. в Единой информационной системе жилищного строительства.

Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией Застройщика по строительству Многоквартирного дома.

3.3. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора также подтверждает его уведомление и согласие на то, 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 и т.д., без нарушения требований к безопасности Объекта в частности и Многоквартирного дома в целом, 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 в указанных случаях изменению не подлежит.

3.4. Участнику долевого строительства понятно, и он согласен, что сайты Застройщика и представленная на них информация об Объекте и Многоквартирном доме носят исключительно ознакомительный характер. Представленные на сайтах графические изображения, в том числе 3D-визуализации Многоквартирного дома, придомовой территории, объектов жилой и коммерческой недвижимости являются ориентировочными и могут отличаться от фактических проектных решений, реализуемых Застройщиком. Застройщик вправе вносить изменения в проектную документацию в соответствии с действующим законодательством РФ.

#### 4. Цена договора

4.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Объекта) определена Сторонами в размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта является расчётной величиной и определяется по формуле: Цена договора, поделённая на общую проектную приведённую площадь Объекта, указанную в п. 3.1. настоящего Договора.

4.1.1 Стороны договорились, что цена договора, указанная в п. 4.1., может быть изменена в случаях и на условиях, установленных в настоящем Договоре.

4.2. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора в течение **5 (пяти) рабочих дней с момента регистрации настоящего Договора в Управлении Росреестра по Пермскому краю** на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО Сбербанк (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. и Договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу агентом, с учетом следующего:

4.2.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 (800) 555 55 50 – для мобильных и городских.

Депонент: \_\_\_\_\_

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Березовая роща»

Депонируемая сумма размере \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей 00 копеек.

Срок условного депонирования денежных средств: не более 6 (шести) месяцев после срока ввода в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома по улице Молодогвардейская, 33 в Индустриальном районе г. Перми (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации – 2 квартал 2023 года).

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию «Многоквартирного жилого дома по улице Молодогвардейская, 33 в Индустриальном районе г. Перми»

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности Договору № НКЛ-134 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 06.10.2021г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту до полного выполнения обязательств по Договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: р/с 40702810349770000072.

БИК 042202603 к/с 30101810900000000603 в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк.

При наступлении оснований для перечисления денежных средств со счетов эскроу в пользу Бенефициара Банк запрашивает Заявление от Застройщика для уточнения реквизитов.

Основания прекращения условного депонирования денежных средств:

- истечение срока условного депонирования;

- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета эскроу;

- при расторжении настоящего Договора;

- при отказе Стороны от настоящего Договора в одностороннем порядке;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Оплата за Объект может быть внесена Участником долевого строительства досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора, и не позднее даты ввода Объекта в эксплуатацию. В случае оплаты Цены Договора (внесения денежных средств) Участником долевого строительства до даты государственной регистрации настоящего Договора и наступлении в связи с этим неблагоприятных последствий для Застройщика, последний вправе требовать от Участника долевого строительства возмещения причинённых этим убытков Застройщику, в том числе, в случае уплаты Застройщиком штрафа, установленного ч.1 ст.14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику расходы по оплате административных штрафов в течении 5 (пяти) рабочих дней с момента получения письменного требования Застройщика.

4.4. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником долевого строительства обязательств, указанных в п. 4.2 Договора, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с участником долевого строительства, расторжения эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в п. 5.2. ст. 7 Федерального закона от 07.08.2001г. №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 ст. 9 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

4.6. Цена Договора может быть изменена по соглашению сторон в случае изменения характеристик и (или) состава Объекта, и (или) включения дополнительных элементов чистовой отделки, и (или) в случае прочих изменений в Объекте. В указанных случаях стороны заключают соответствующее соглашение об изменении условий настоящего

Договора, в котором предусматривают, в том числе (но не исключительно) состав, характеристики, цену Объекта долевого строительства.

## **5. Права и обязанности сторон**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Выполнить работы по строительству Многоквартирного дома и ввести его в эксплуатацию не позднее 2 квартала 2023 года.

5.1.2. Построить объект и передать Участнику долевого строительства в соответствии с проектной документацией, требованиями технических регламентов, Приложениями №1 и №2 и иными обязательными требованиями.

5.1.3. Передать Объект по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства в срок не позднее 30.09.2023.

Акт приема-передачи Объекта подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании доверенностей, оформленных в соответствии с действующим законодательством РФ. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется Акт, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

5.1.4. Уведомить Участника долевого строительства о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта.

5.1.5. Обеспечить сохранность Объекта и его комплектации до передачи его по Акту приема – передачи Участнику долевого строительства.

5.1.6. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Многоквартирного дома в эксплуатацию.

5.1.7. Сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству.

5.1.8. В случае если строительство не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, направлять Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г.

5.1.9. Получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

### **5.2. Застройщик имеет право:**

5.2.1. Самостоятельно совершать все необходимые действия для выполнения обязательств по настоящему Договору, в том числе привлекать третьих лиц (подрядчиков) для выполнения работ по строительству (созданию) Многоквартирного дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Многоквартирного дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2.2. Самостоятельно вносить в Проект Многоквартирного дома и/или Объект архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Многоквартирного дома в целом и Объект в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.

5.2.3. Построить Объект, получить разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, а также передать Объект ранее срока, установленного Договором.

5.2.4. Вводить очередность строительства с условием обеспечения соблюдения сроков строительства и передачи Объекта Участнику долевого строительства.

5.2.5. Удерживать Объект, подлежащий передаче Участнику долевого строительства и не передавать его последнему до момента исполнения Участником долевого строительства своего обязательства по оплате Цены Договора, в случае, если в срок, предусмотренный Договором для передачи Застройщиком Объекта у Участника долевого строительства имеется просроченная задолженность по Договору.

5.2.6. При уклонении или при необоснованном отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик по истечении 14 (четырнадцать) дней с даты:

- получения последним Уведомления о готовности Объекта к передаче, либо
- по истечении 7 (семи) дней с момента его получения почтовым отделением по месту нахождения получателя по данным ФГУП «Почта России», если оператором почтовой связи заказное письмо возвращено Застройщику с сообщением об отказе Участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием Участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу,

Застройщик вправе составить односторонний акт о передаче Объекта Участнику.

При этом риск случайной гибели объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления, предусмотренного настоящей частью одностороннего Акта о передаче объекта.

### **5.3. Участник долевого строительства обязуется:**

5.3.1. Внести денежные средства в счет уплаты цены Договора участия в долевом строительстве на счет эскроу, открытый в банке, с которым Застройщик заключил соответствующее соглашение, в объеме и порядке, определенном настоящим Договором.

5.3.2. Получив уведомление Застройщика о завершении строительства Многоквартирного дома и о готовности Объекта к передаче, приступить к его принятию в течение 7 (семи) дней с момента получения Уведомления и завершить его приёмку в течение 7 (Семи) дней с момента начала приёмки с подписанием соответствующего передаточного Акта.

5.3.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект за свой счет.

5.3.4. До даты подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта Участник долевого строительства не вправе без письменного согласования с Застройщиком осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство Объекта и архитектурного облика Объекта, а также переустройство/перепланировку и техническое переоборудование (в том числе снос/установку перегородок, переустройство коммуникаций) мест общего пользования. Под переустройством согласно настоящему пункту Договора Стороны также понимают осуществление мероприятий, влияющих на архитектурный облик Объекта (в т.ч. превращение лоджий и балконов в эркеры, установка кондиционеров, решеток, остеклений, изменение конфигурации или цветового решения оконных рам или окон).

После принятия Участником долевого строительства Объекта по передаточному акту Участник долевого строительства обязуется в течение гарантийного срока на Объект не производить перепланировочных работ, перестроек Объекта, не устанавливать дополнительных перегородок, решёток, не перестраивать (не переукладывать) инженерные коммуникации Объекта, не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных характеристик Объекта без согласия соответствующих службами компетентных органов. В случае нарушения положений, предусмотренных настоящим пунктом Договора, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

5.3.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, а также иные риски, бремя содержания, эксплуатации и обслуживания, расходы на коммунальные услуги, расходы по техническому обслуживанию и ремонту, в том числе капитальному, всего общего имущества Многоквартирного дома и придомовой территории и т.п. расходы, связанные с Объектом признаются перешедшими к Участнику долевого строительства в полном объеме с

момента подписания Сторонами Акта сдачи-приёмки Объекта, либо с момента составления Застройщиком одностороннего акта о передаче Объекта Участнику долевого строительства.

С момента передачи Объекта, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта Участнику долевого строительства, последний самостоятельно несет расходы по эксплуатации Объекта (оплачивает коммунальные услуги, расходы на содержание жилья и иные расходы), за свой счёт устраняет аварии в Объекте, произошедшие не по вине Застройщика, и возмещает причинённые в результате таких аварий убытки.

С момента передачи Объекта, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта Участнику долевого строительства Застройщик не несет перед Участником долевого строительства никаких обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта, с обязательствами Участника долевого строительства, связанными с участием (неучастием) в Товариществе собственников недвижимости.

5.3.6. В случае уклонения или необоснованного отказа Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи Объекта, вышеуказанные обязанности возникают у Участника долевого строительства с момента составления Одностороннего акта, указанного в п. 5.2.6 настоящего Договора

5.3.7. Зарегистрировать за свой счет в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю право собственности на Объект после подписания Акта приема-передачи Объекта в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5.3.8. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), телефонов, изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику долевого строительства убытки.

#### **5.4. Участник долевого строительства вправе:**

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.4.2. Получить Объект, определенный условиями настоящего Договора после полной оплаты его стоимости и выполнения всех своих обязательств.

5.4.3. Требовать расторжения настоящего Договора в случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством РФ.

5.4.4. Отказаться от принятия Объекта до момента устранения недостатков только в случае, если Объект построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора, требований технических регламентов (технологических карт), проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведших к ухудшению качества такого Объекта (п. 6.3. Договора).

Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять Объект от Застройщика по акту приема-передачи, однако вправе при этом потребовать указания в акте приема-передачи на то, что Объект принимается с недостатками, перечисленными в дефектной ведомости. Приемка Объекта Участником долевого строительства с недостатками (дефектами) не освобождает Застройщика от обязанности устранить данные недостатки.

### **6. Качество Объекта, гарантийные обязательства**

6.1. Участник долевого строительства подписанием настоящего Договора подтверждает, что до момента заключения настоящего Договора ему была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией в отношении Объекта и Многоквартирного дома. Участник долевого строительства осознает, что строительство Объекта и Многоквартирного дома производится в соответствии с проектной и рабочей документацией и он не может отказаться от приемки Объекта в связи с тем, что ему не нравятся проектные решения и/или



он считает их неправильными, или по другим аналогичным причинам. Заключением настоящего Договора Участник долевого строительства соглашается с проектом в отношении Объекта и Многоквартирного дома, в том числе соглашается с соответствующими проектными решениями.

6.2. Стороны допускают, что площадь отдельных комнат, кухни и других помещений Объекта может быть уменьшена или увеличена за счёт, соответственно, увеличения или уменьшения других помещений Объекта, в результате возникновения неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми (т.е. не являются нарушением требований о качестве Объекта и существенным изменением размеров Объекта).

6.3. Стороны согласовали следующие условия о качестве Объекта:

6.3.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать проектной документации, технологическим картам Застройщика, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Многоквартирного дома разрешения на строительство обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов.

6.3.2. К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на момент прохождения первоначальной экспертизы проектной документации и не перестали быть обязательными к моменту ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию (утверждены Постановлением Правительства РФ от 28.05.2021 №815).

6.3.3. В части, не урегулированной обязательными требованиями, указанными в настоящем пункте Договора, все работы, включая материалы, выполняются Застройщиком и принимаются Участником долевого строительства в соответствии с требованиями, указанными в Приложении №2 к настоящему Договору.

6.3.4. В остальной части, не урегулированной обязательными требованиями и иными требованиями, указанными в п. п. 6.3.3. Договора, качество Объекта должно соответствовать технологическим картам, утверждённым Застройщиком (соответствие качества Объекта условиям Договора). Иные СП, СНиП, иные документы, имеющие рекомендательный характер, могут применяться при определении качества Объекта только в части, не урегулированной технологическими картами Застройщика и Договором.

Иные нормы, утвержденные негосударственными органами власти, не подлежат применению при определении соответствия Объекта установленным в них нормам качества.

Все нормы Договора, связанные с качеством и гарантиями, обязательны также для общего имущества Многоквартирного дома.

6.4. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет 5 лет. Указанный гарантийный срок исчисляется с даты передачи Объекта. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц.

6.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.6. Гарантийный срок на материалы, 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 Участнику долевого строительства и/или в случае, если на дату передачи Объекта не истекший период гарантийного срока, установленный заводом изготовителем, составляет менее 12 месяцев, гарантийный срок на материалы, 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. Гарантийный срок на чистовые отделочные работы устанавливается 1 (один) год. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня передачи Объекта Участнику долевого строительства.

6.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта 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 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 возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта, правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

6.9. Стороны определили срок устранения недостатков Объекта – 30 (тридцать) дней с момента предъявления (получения Застройщиком) соответствующего требования. Однако, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 30 (тридцать) дней после наступления соответствующих погодных условий. Иной срок устранения недостатков может быть согласован Сторонами в дефектной ведомости. Указанные в настоящем пункте сроки не распространяются на случае выявления недостатков при приемке Объекта.

6.10. Стороны пришли к соглашению, что только после предъявления требования к Застройщику об устранении недостатков и в случае неустранения недостатков Застройщиком в согласованный в договоре срок или при нарушении Застройщиком сроков устранения недостатков по Договору более, чем на 20 (двадцать) дней Участника долевого строительства, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены Договора или возмещения всех своих расходов на устранение недостатков.

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

6.11. В случае принятия решения Участником долевого строительства об устранении недостатков своими силами с последующим предъявлением требований к Застройщику о возмещении расходов на устранение недостатков, Участник долевого строительства обязан доказать, что недостатки, которые были устранены Участником долевого строительства возникли вследствие нарушения Застройщиком качества строительства.

## **7. Срок действия договора**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации недвижимости.

7.2. Стороны обязуются способствовать своевременной государственной регистрации настоящего Договора, предоставлять в орган, осуществляемый государственную регистрацию недвижимости необходимые документы, обеспечить явку уполномоченных лиц.

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

7.4. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в порядке и случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим договором.

## **8. Ответственность сторон**

8.1. Сторона договора, имущественные интересы которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору другой стороной, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой стороной убытков.

8.2. В случае просрочки исполнения любых денежных обязательств по настоящему Договору Участник долевого строительства обязан уплатить на основании соответствующего требования Застройщика неустойку в размере, установленном действующим законодательством.

8.3. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта Застройщик несет ответственность согласно действующему законодательству РФ.

8.4. Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по настоящему Договору в добровольном порядке устанавливается – в течение 30 (тридцати) календарных дней, с момента получения соответствующего требования. Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки, должна предоставить соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием получателя.

8.5. В случае нарушения п. 5.3.4. настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан привести Объект, либо мест общего пользования в прежнее состояние за свой счет, а также возместить Застройщику возникшие вследствие этого убытки в срок не позднее 10 (десяти) дней с момента подписания Акта выявленных нарушений представителями организации Застройщика, Генподрядчика и Проектировщика. В случае отказа или уклонения Участника долевого строительства от исполнения данной обязанности в установленный срок, Застройщик оставляет за собой право осуществить восстановление Объекта и/или мест общего пользования за свой счет с предъявлением Участнику долевого строительства всех произведенных в связи с этим расходов в полном объеме.

## **9. Освобождение от ответственности**

9.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы: стихийные бедствия, эпидемия, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

Наличие указанных обстоятельств подтверждается документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

## **10. Уступка прав требований по договору**

10.1. В случае уступки прав требования по Договору такая уступка совершается согласно требованиям действующего законодательства Российской Федерации (подлежит государственной регистрации) и осуществляется при условии письменного уведомления Участником долевого строительства Застройщика.

10.2. Уступка Участником прав требования по Договору допускается только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, предусмотренном Гражданским кодексом РФ, с письменного согласия Застройщика.

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

Государственная регистрация договора уступки производится Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет. В случае когда права требований по Договору участия в долевом строительстве уступает Участник долевого строительства, являющийся владельцем счета эскроу, к новому Участнику долевого строительства с момента государственной регистрации соглашения (договора) о такой уступке переходят все права и

обязанности по договору счета эскроу, заключенному прежним участником долевого строительства (ч. 10 ст. 15.5 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004г.).

10.4. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

10.5. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию Договора об уступке прав неденежного обязательства с отметкой о регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента государственной регистрации договора уступки; в случае, если производится уступка только денежного обязательства – копия Договора об уступке должна быть представлена Участником в течение 2 (Двух) календарных дней с момента подписания сторонами такого договора.

В случае если Участник долевого строительства не исполнил свою обязанность по предоставлению копии договора об уступке, Застройщик имеет право исполнить настоящий договор в адрес первого участника долевого строительства.

## **11. Заключительные положения**

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договоров 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. Заявления, уведомления, извещения, требования и иные юридически значимые сообщения считаются отправленными надлежащим образом и влекущими юридические последствия, если они направлены заказным письмом с уведомлением о вручении по почтовому адресу Стороны, указанному в настоящем договоре, либо по иным дополнительно заблаговременно письменно сообщённым Стороной реквизитам. Невыполнение Стороной обязанности по уведомлению другой стороны о смене соответствующих реквизитов, лишает её права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороне.

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

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

11.5. Стороны 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.

11.6. В случае не достижения согласия по спорному (спорным) вопросу (вопросам) в ходе переговоров, Стороны могут передать спор в суд в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

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

11.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи объекта.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента оплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи объекта.

11.9. Заключая настоящий договор, Участник долевого строительства, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

Целью обработки персональных данных Участника долевого строительства является заключение и исполнение Сторонами настоящего договора, в котором Участник долевого строительства, как субъект персональных данных, является стороной.

В перечень персональных данных Участника долевого строительства, на обработку которых дается согласие субъекта персональных данных, входят:

- фамилия, имя, отчество, дата рождения Участника долевого строительства;
- данные адреса места жительства и регистрации по месту жительства Участника долевого строительства;
- данные документа, удостоверяющего личность Участника долевого строительства;
- номер контактного телефона Участника долевого строительства;
- адрес электронной почты Участника долевого строительства (при наличии).

Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (в т.ч. Территориальное управление Росреестра, Публично-правовой компании "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства"), ПАО «Сбербанк» для целей заключения настоящего договора и его исполнения. Способ обработки: неавтоматизированный.

Срок, в течение которого действует согласие Участника долевого строительства на обработку его персональных данных по настоящему договору: 5 (Пять лет) с момента подписания настоящего договора Сторонами.

Стороны установили, что Участник долевого строительства может отозвать свое согласие на обработку персональных данных в порядке, определенном ФЗ «О персональных данных».

11.10. Участник долевого строительства согласен на возможное образование новых земельных участков из земельного участка, указанного в п. 1.1. настоящего договора. Участник согласен на межевание существующих и вновь образованных земельных участков, постановку земельных участков на кадастровый учет и регистрацию прав на вновь образованные земельные участки Застройщиком, в соответствии с действующим законодательством. Участник уведомлен, что на земельных участках Застройщиком будет также осуществляться строительство иных многоквартирных домов и других объектов недвижимости в соответствии проектной документацией и действующим законодательством.

Участник дает свое согласие Застройщику на межевание земельного участка, изменение границ, путем его раздела, объединения с другими земельными участками, на обременение его сервитутом, залогом (ипотекой), регистрацию прав на объекты, расположенные на земельном участке, постановку на кадастровый учет земельного участка, формирование земельного участка в соответствии с проектом межевания территории необходимого для эксплуатации Многоквартирного дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в Многоквартирном доме, формирование частей земельного участка в целях строительства сетей, элементов благоустройства, малых архитектурных форм, государственную регистрацию права на имущество (линейные объекты) в регистрационном органе.

Участник одобряет имеющиеся на день подписания договоры и дает согласие на будущие сделки по обременению, разделу, объединению, перераспределению и (или) выделу земельных участков из земельного участка, предоставленного для строительства Многоквартирного дома, его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства Многоквартирного дома, его частями, правами на него.

В случае если Застройщиком будет принято решение о строительстве на земельном участке иных многоквартирных домов в соответствии с полученным Разрешением на строительство, Участник путем подписания настоящего договора выражает свое согласие на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку, предоставившему целевой кредит.

В случае привлечения Участником заемных/кредитных денежных средств для оплаты цены договора, Участник обязан получить и предоставить Застройщику письменное согласие Кредитора на передачу земельного участка, на котором осуществляется строительство объекта долевого строительства в залог Уполномоченному банку.

Участник уведомлен и согласен с тем, что:

- разрешенное использование земельного участка под Многоквартирным домом может быть изменено без его (Участника долевого строительства) дополнительного согласования и уведомления;

- право собственности на земельный участок под Многоквартирным домом может быть передано в залог третьим лицам;

- Объект может быть изменен по результатам изменения проектной документации, при этом площадь Объекта может быть увеличена или уменьшена, материал окон и дверей, сантехническое и иное оборудование, форма, вид и размер оконных и балконных проемов в многоквартирном доме и в Объекте могут быть изменены, по результатам изменения проектной документации. Корректировки проектной документации, получившие положительное заключение экспертизы, не считаются недостатком. Корректировки проектной документации, которые не требуют прохождения повторной экспертизы, не приводящие к ухудшению потребительских свойств Объекта, не считаются недостатком.

11.11. Настоящий Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию недвижимости. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

## 12. Адреса и реквизиты сторон

**Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «Березовая роща»,**

Место нахождения: 614039, г. Пермь ул. Проспект Комсомольский, 47, почтовый адрес (адрес для направления юридически значимых сообщений): 614000, г. Пермь, а/я 147, ИНН: 5904285944 КПП 590401001, ОГРН 1135904004940, р/с 40702810349770000072, банк: Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк, БИК 042202603, к/с 30101810900000000603.

\_\_\_\_\_  
Р. В. Бирюков  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

номер контактного телефона: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

Приложение № 1

к Договору № М33 - \_\_ участия в долевом строительстве от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2021г.

План схема  этажей с нумерацией квартир

**Застройщик:**

\_\_\_\_\_ /Р. В. Бирюков /

М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Перечень выполняемых работ в объекте долевого строительства (квартире)**

Окна	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Установка оконных блоков из ПВХ профиля.</li> <li>2. Установка подоконной доски с чистовым покрытием.</li> <li>3. Оконные откосы из сэндвич-панелей ПВХ.</li> </ol>
Потолок	Натяжное ПВХ-полотно
Внутренние стены	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Устройство внутриквартирных перегородок из пазогребневых плит.</li> <li>2. Штукатурка кирпичной кладки и газобетонных блоков, затирка швов и шпатлевание перегородок из пазогребневых плит.</li> <li>3. Оклейка стен обоями.</li> <li>4. В санузле зашивка стояков и горизонтальной подводки из ГКЛВ по холодногнутым профилям.</li> <li>5. В санузле – керамическая плитка на всю высоту стены.</li> </ol>
Полы	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Во всех помещениях квартиры стяжка по слою звукоизоляции с подготовкой под чистовую отделку, стяжка на балконе/лоджии.</li> <li>2. В жилых помещениях – ламинат.</li> <li>3. В санузле – керамическая плитка.</li> </ol>
Двери	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Установка входной металлической двери в квартиру.</li> <li>2. Межкомнатные двери.</li> </ol>
Балкон / лоджия	Остекление балкона / лоджии с одинарным остеклением.
Монтаж внутриквартирных сетей согласно проекту	<ul style="list-style-type: none"> <li>- лучевая система отопления с установкой приборов отопления</li> <li>- в санузле - теплый пол, выполненный при помощи труб системы отопления, проложенных под стяжкой пола;</li> <li>- система электроснабжения с установкой приборов учета, розеток и выключателей;</li> <li>- система холодного и горячего водоснабжения с установкой приборов учета (с горизонтальной разводкой и с установкой сантехнического оборудования);</li> <li>- водоотведения (канализации) с установкой сантехнического оборудования.</li> </ul>
<p>Качество работ, включая материалов, не урегулированное обязательными документами и условиями настоящего Договора, выполняется Застройщиком и применяется Участником долевого строительства (а в последующем - собственником Объекта) в соответствии с технологическими картами, утвержденными Застройщиком. Строительные правила, и иные документы, не являющиеся обязательными к применению, применяются лишь в части, не урегулированной настоящим Договором и / или технологическими картами.</p>	

**Застройщик:**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ /Р. В. Бирюков /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

М.П.