

Договор № ____ - __/____
участия в долевом строительстве

г. Пермь

«____» _____ 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвестстрой Групп», именуемое в дальнейшем **Застройщик**, в лице директора Бирюкова Валерия Станиславовича, действующего на основании Устава, и

_____, г.р., паспорт _____,
выдан _____, код
подразделения _____, зарегистрированный по адресу:
_____, именуем (ый, ая) в дальнейшем **Участник**
долевого строительства, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **Стороны**,
заключили настоящий договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. При заключении Договора стороны руководствовались:

- Гражданским Кодексом РФ;
- Федеральным Законом РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «ОБ УЧАСТИИ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» (далее по тексту – ФЗ РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ);
- Правом собственности Застройщика на земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410114, площадью 2413 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), расположен по адресу: Российская Федерация, Пермский край, г. Пермь, ул. Пермская, 2, право собственности Застройщика зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10 сентября 2021 г. номер государственной регистрации № 59:01:4410114:506-59/088/2021-3.
- Разрешением на строительство № 59-RU90303000-37-2022 от 19.05.2022 года, выданным Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края.

1.2. *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* Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ. Проектная декларация, включающая в себя информацию о *Застройщике* и объекте строительства, в установленном действующем законодательном порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

1.3. *Застройщик* гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц объекта долевого строительства на дату подписания Договора.

1.4. 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 РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ (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 ул. Пермская, 2 в Ленинском районе г. Перми, 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	7	8629,79	Монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов (полнотелый кирпич, керамические камни блоки). Монолитные железобетонные перекрытия.	В 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 объекта в эксплуатацию, обладающие параметрами и характеристиками, согласно следующей спецификации:

Тип помещения, Назначение	Этаж	Строительный номер квартиры	Количество комнат	Назначение частей помещения	Площадь, кв.м.				
					Общая площадь (без учёта лоджий / балкона)	жилая	вспомогательная	Балкон/лоджия с коэф. (0,3/0,5)	Общая приведённая площадь квартиры
Квартира, жилое				Прихожая					
				Санузел					
				Кухня					
				Жилая					
				Итого по кв. №					

Объект долевого строительства - квартира расположена на - ____ (_____) этаже (слева направо - _____ квартира от входа на этаж), в Жилом доме, номер по проектной декларации №_____.

Объект долевого строительства указан на проектном плане ____ этажа Жилого 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 передаваемой ему квартиры.

Номер квартиры, указанный в настоящем пункте, является строительным номером и может быть изменен в связи с изменением проектной документации без изменения этажности и месторасположения квартиры на этаже. Подписанием настоящего Договора 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.

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.

Возможное изменение строительного номера и площади объекта долевого строительства по результатам проведения инвентаризации и выдачи технического плана на дом после ввода дома в эксплуатацию отражается в Акте приема-передачи.

Общая площадь квартиры состоит из суммы площадей всех частей квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых или иных нужд, связанных с их проживанием в квартире, за исключением лоджий, балконов, веранд и террас.

Общая приведённая площадь квартиры состоит из суммы общей площади квартиры и площади лоджий (с коэффициентом 0,5), балконов (с коэффициентом 0,3).

Проектная планировка Объекта долевого строительства (Приложение № 1) прилагается к настоящему договору и соответствует поэтажному плану многоквартирного дома. Участник долевого строительства уведомлен, что план объекта долевого строительства, 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 30.12.2004 года, точные сведения о планировке объекта долевого строительства содержатся в проектной документации.

Объект долевого строительства 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 строительства, 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 жилого дома жилых и не жилых помещениях, а также об их основных характеристиках). Подписанием настоящего Договора *Участник долевого строительства* уведомлен о том, что внесение *Застройщиком* изменений в проектную документацию на многоквартирный жилой дом, влекущих изменение его параметров и основных характеристик, не связанных с параметрами и основными характеристиками Объекта долевого строительства, 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 участия в долевом строительстве. *Участник долевого строительства* вправе самостоятельно знакомиться с изменениями, касающимися информации о проекте строительства, публично раскрываемой *Застройщиком* в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в Единой информационной системе жилищного строительства.

Настоящим *Участник долевого строительства* подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией *Застройщика* по строительству Жилого 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 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 в указанных случаях изменению не подлежит.

4. Цена договора

4.1. Цена Договора (размер денежных средств, подлежащих уплате *Участником долевого строительства* для строительства (создания) объекта долевого строительства) определена Сторонами в размере _____ (_____)

рублей 00 копеек. Стоимость 1 (одного) квадратного метра Объекта долевого строительства является расчётной величиной и определяется по формуле: Цена договора поделённая на общую приведённую площадь Объекта долевого строительства.

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.

4.1.2. Оплата цены договора производится Участником долевого строительства за счет собственных средств, не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего Договора.

4.2. Оплата по настоящему Договору производится безналичным способом в порядке, установленном статьей 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим договором, на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу.

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый у **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 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу агентом, с учетом следующего:

4.2.1. **Эскроу-агент:**

Депонент: _____

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Инвестстрой Групп»

Депонируемая сумма размере _____ (_____)

рублей 00 копеек.

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования безналичным расчетом строго в течение 5 (Пяти) рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

Срок условного депонирования денежных средств: **31.12.2023 г.**, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта (срок ввода в эксплуатацию – **31 августа 2023 года**).

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта;

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: р/с 40702 810 0 4977 0056054 в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк, БИК 042202603

к/с 30101810900000000603

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;

- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;

- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.2.2. Оплата производится *Участником долевого строительства* с использованием специального эскроу счета безналичным расчетом строго в течение 5 (Пяти) рабочих дней после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

4.3. Оплата за Объект долевого строительства может быть внесена *Участником долевого строительства* досрочно, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. 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.

4.4. В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения *Участником долевого строительства* обязательств, указанных в п. 4.1.2 Договора, *Застройщик* вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.5. 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 жилого дома и ввести его в эксплуатацию не позднее 31 августа 2023 года.

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

5.1.3. Передать квартиру по Акту приема-передачи *Участнику долевого строительства* в срок не позднее 31 декабря 2023 года.

Акт приема-передачи квартиры подписывается *Застройщиком* и *Участником долевого строительства* или их представителями, действующими на основании доверенностей. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства.

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

5.1.4. Не менее чем за месяц до наступления установленного в п.5.1.3. настоящего Договора срока передачи объекта долевого строительства, уведомить *Участника долевого строительства* о завершении строительства (создания) многоквартирного жилого дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить *Участника долевого строительства* о необходимости принятия объекта долевого строительства.

5.1.5. Обеспечить сохранность квартиры и их комплектации до передачи ее по Акту приема – передачи *Участнику долевого строительства*.

5.1.6. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу 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 долевого строительства *Участнику долевого строительства* осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации и ФЗ РФ от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

5.1.9. Получить разрешение на ввод жилого дома /секции жилого 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) Жилого дома, заключать любые необходимые сделки и договоры, в том числе, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) Жилого дома, вносить изменения в проектную документацию в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

5.2.2. Самостоятельно вносить в Проект Жилого дома и/или Объект долевого строительства 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 Жилого дома в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему Договору и действующим нормативам.

5.2.3. Построить Объект долевого строительства, получить разрешение на ввод Жилого дома и/или очереди Жилого дома в эксплуатацию, а также передать Объект долевого строительства ранее срока, установленного Договором.

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

5.2.5. Удерживать Объект долевого строительства, 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 долевого строительства 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 2 (Двух) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства, при условии направления *Участнику долевого строительства* уведомления о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели объекта 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 долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в течение 7 (семи) дней с момента получения уведомления.

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

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

5.3.5. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства, 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 дома и придомовой территории и т.п. расходы, связанные с Объектом долевого строительства признаются перешедшими к *Участнику долевого строительства* в полном объеме с момента составления акта сдачи-приёмки подписанного Сторонами, либо с момента составления *Застройщиком* одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства*.

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

С момента передачи Объекта долевого строительства, либо с момента составления одностороннего акта о передаче Объекта долевого строительства *Участнику долевого строительства* *Застройщик* не несет перед *Участником долевого строительства* никаких обязательств, связанных с текущими эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства, 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 квартиры, вышеуказанные обязанности возникают у *Участника долевого строительства* по истечении 7 дней с момента получения уведомления от *Застройщика* о завершении строительства дома и готовности *Застройщика* к передаче объекта.

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 квартиры в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 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 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 долевого строительства, 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.

6. Гарантия качества

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

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

6.3. 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 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

месяцев, гарантийный срок на материалы, , оконные и балконные конструкции, балконное остекление, санфаянс, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций составляет 12 месяцев с момента передачи объекта долевого строительства.

6.4 *Застройщик* не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим *Участником долевого строительства* или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной *Участнику долевого строительства* инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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 долевого строительства *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. До даты подписания сторонами акта приема-передачи объекта долевого строительства *Участник долевого строительства* не вправе без письменного согласования с *Застройщиком* осуществлять самостоятельно или с помощью третьих лиц переустройство Объекта долевого строительства 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). В случае нарушения условий настоящего пункта, Участник долевого строительства обязан привести помещения в прежнее состояние за свой счет, а также возместить Застройщику возникшие вследствие этого убытки в срок не позднее 10 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 помещений 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. В случае неуплаты *Участником долевого строительства* цены договора *Застройщику*, уступка *Участником долевого строительства* прав требований по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия *Застройщика* одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

10.3. Уступка *Участником долевого строительства* прав требований по Договору допускается с момента государственной регистрации Договора до подписания акта приема-передачи 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 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

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.

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 сообщенным 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, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) 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. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

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 согласен на возможное образование новых земельных участков из земельных участков, указанных 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 долевого строительства уведомлен и согласен с возникновением ипотеки земельного участка (или права аренды на него) в силу закона в пользу участников долевого строительства Дома.

Подписанием настоящего договора Участник считается уведомленным, а также дает согласие на строительство на земельном участке, указанном в п. 1.1. настоящего договора, жилых домов относящихся к другим очередям строительства и иных объектов недвижимости, а также уведомлен и в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ даёт согласие на образование в связи с таким строительством новых земельных участков: на раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел земельных участков, необходимых для размещения жилых домов относящихся к другим очередям строительства и других объектов.

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 жилого дома и перехода в общую долевую собственность собственников помещений в жилом 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 / земельных участков, предоставленных для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частей, прав на него, а также по распоряжению земельными участками, предоставленными для строительства многоквартирного дома (комплекса домов), его частями, правами на него.

В случае если Застройщиком будет принято решение о строительстве на земельном участке, залогом которого обеспечивается исполнение обязательств Застройщика перед участниками долевого строительства 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 Объектом долевого строительства может быть изменено без его (Участника) дополнительного согласования и уведомления;
- право собственности на земельный участок под Объектом долевого строительства 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 долевого строительства 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 долевого строительства, 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.

Адреса и реквизиты сторон

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвестстрой Групп»

Юр. адрес: 614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Монастырская, д.23, этаж 3, пом.1
Почтовый адрес: 614000, Пермский край, г. Пермь, ул. Монастырская, д.23б, этаж 3
ИНН 5902061586, КПП 590201001, ОГРН 1215900017145
р/с 40702 810 0 4977 0056054 в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк, БИК 042202603
к/с 30101810900000000603

_____ Бирюков В.С.

М.П.

Участник долевого строительства:

адрес электронной почты: _____

номер контактного телефона: _____

Приложение № 1
к Договору № ____/____ участия в долевом строительстве от «____» _____ 2022 г.
План схема 2 - 6 этажей с нумерацией квартир

Застройщик

_____ Бирюков В.С.
М.П.

Участник долевого строительства

_____ / _____ /

Приложение № 2

к Договору № ___/___ участия в долевом строительстве от «___» _____ 2022 г.

Перечень выполняемых работ в объекте долевого строительства (квартире) в соответствии с проектной документацией.

Застройщик

Участник долевого строительства

_____ Бирюков В.С.

_____ / _____ /

М.П.