

**Договор участия в долевом строительстве
многоквартирного дома № _____**

г. Пермь

_____ г.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Домстрой» (ООО СЗ «Домстрой», ИНН 5903149554, ОГРН 1215900009412), именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Северюхина Александра Михайловича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

_____, именуемый(ые) в дальнейшем «Участник(и) долевого строительства», _____ года рождения, паспорт _____, выдан _____ г., код подразделения _____, зарегистрированный(ые) по адресу: _____, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

ОСНОВАНИЯ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА

1.1. Если в тексте настоящего Договора не указано иное, то термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом (или Дом) - многоэтажный жилой дом, общей проектной площадью 17 964,39 кв. м, по адресу: Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Нефтяников, 205а, на земельном участке площадью 6025 кв.м, кадастровый номер 59:01:4413833:189. Право собственности Застройщика на земельный участок зарегистрировано в установленном законом порядке;

количество этажей – 7;

этажность – 6;

материал наружных стен – монолитный железобетонный каркас и стены из мелкоштучных каменных материалов;

позэтажные перекрытия – монолитные железобетонные;

класс энергоэффективности - В;

класс сейсмостойкости - 5 и менее баллов.

Объект долевого строительства - жилое помещение - квартира, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома и входящее в состав Дома. Квартира передается Участнику долевого строительства площадью равной Общей площади жилого помещения. Характеристики Объекта долевого строительства определены в Приложении №1 к настоящему Договору.

Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – общая площадь квартиры согласно проектной документации, включающая, при наличии, площадь балконов и лоджий жилого помещения, умноженная на понижающие коэффициенты, установленные действующими нормативными актами РФ (для лоджий – 0,5, для балконов, террас – 0,3).

Общая площадь жилого помещения – общая площадь Объекта долевого строительства, состоящая из суммы площади всех частей такой Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас. Общая площадь жилого помещения определяется по результатам произведенной специализированной организацией в соответствии с законодательством РФ технической инвентаризации Многоквартирного дома после завершения его строительства. Общая площадь жилого помещения определяется для целей кадастрового учета и регистрации права собственности Участника долевого строительства на Квартиру.

Стороны признают, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по строительным нормам и правилам отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий, толщины стен и перегородок по проектной документации, Общая площадь жилого помещения может отличаться не более, чем на 5 (пять) % от Общей проектной площади Объекта долевого строительства (Квартиры) без учета площади балконов и лоджий. Такое отклонение не является недостатком Объекта долевого строительства и не влечет необходимости заключения дополнительного соглашения.

Счет эскроу - счет, открываемый уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику после получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

Уполномоченный банк (эскроу-агент) - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ПАО «Сбербанк»), место нахождения: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, почтовый адрес: 614990, г. Пермь, ул. Куйбышева, д.66/1, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 773601001, ОКПО 00032537, Корреспондентский счет № 30101810900000000603, открыт в подразделении: Отделение

Пермь, БИК 042202603, Телефон (342) 210-24-01, Телефакс (342) 210-24-02, info.zub@sberbank.ru, Escrow_Sberbank@sberbank.ru.

1.2. Все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения и/или иные документы и/или договоры от соответствующих и уполномоченных на их представление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

1.3. На момент заключения настоящего Договора Застройщиком получено Разрешение на строительство №59-01-49-2026 от 20.04.2026, многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4413833:189 по адресу: г. Пермь, ул. Нефтяников, 205а, в соответствии с проектной документацией, №1-В (шифр проектной документации 2024/09-01-У), выданное Министерством по управлению имуществом и градостроительной деятельности Пермского края.

1.4. Застройщик разместил проектную декларацию в единой информационной системе жилищного строительства (на сайте в сети Интернет <https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/71814>) в порядке, установленном Федеральным Законом 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» (далее по тексту – «Закон»).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену путем внесения денежных средств в порядке, сроки и размере, которые установлены настоящим Договором, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке. Одновременно при возникновении права собственности на Объект долевого строительства возникает доля в праве собственности на общее имущество в Доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Объект долевого строительства.

2.3. Участник долевого строительства уведомлен, что на основании Договора ипотеки № ДИ01_420B01IAPMF от 17.04.2026, заключенного между ПАО Сбербанк России (Залогодержатель) и Застройщиком (Залогодатель), Земельный участок находится в залоге у Залогодержателя в целях обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 17.04.2026 № 420B01IAPMF для финансирования затрат по строительству Многоквартирного дома.

3. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА УЧАСТНИКУ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Срок окончания строительства и ввода в эксплуатацию Дома – **II квартал 2029 года.**

3.2. Срок начала передачи Застройщиком и принятия Объекта долевого строительства Участником долевого строительства устанавливается настоящим Договором через четырнадцать дней с момента окончания срока, указанного в п. 3.1 настоящего договора.

Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – **в течение пяти месяцев** с даты начала передачи Застройщиком и принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства.

3.3. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора, с приложением дополнительного соглашения.

Участник долевого строительства после получения указанного предложения об изменении Договора в течение 10 (Десять) рабочих дней с момента получения выражает согласие на изменение условий Договора путем подписания направленного в его адрес дополнительного соглашения либо отказывается от его подписания путем направления соответствующего письма в адрес Застройщика. В качестве отказа расценивается также неполучение Застройщиком какого-либо ответа от Участника долевого строительства в указанный в настоящем абзаце срок.

3.4. Застройщик вправе, в случае завершения строительства Дома и получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию ранее предусмотренного п. 3.1 настоящего Договора срока, передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства ранее срока, указанного в п. 3.2 настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим разделом.

3.5. После окончания строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства по передаточному акту не позднее срока, указанного в пункте 3.2 настоящего договора.

3.6. Застройщик обязуется письменно сообщить Участнику долевого строительства о завершении строительства Дома и готовности Объекта долевого строительства к передаче не менее, чем за 14 рабочих дней до наступления установленного п.3.2 настоящего Договора срока передачи Объекта долевого строительства, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных ч. 6 ст. 8 ФЗ №214-ФЗ. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в настоящем Договоре адресу Участника долевого строительства или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. Также сообщение может быть направлено по адресу электронной почты Участника долевого строительства, указанному в настоящем Договоре.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства Дома в соответствии с Договором и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Риск неполучения сообщения Застройщика несет Участник долевого строительства, в случае неуведомления Застройщика об изменении своего адреса места жительства/места нахождения и/или адреса электронной почты.

3.7. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный п. 3.6 настоящего Договора срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (за исключением случая, когда Участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящим пунктом одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

3.8. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий настоящего Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов и иных обязательных требований (далее – обязательные требования), приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного Договором использования, Застройщик обязан безвозмездно устранить такие недостатки в разумный срок, согласованный Сторонами в акте осмотра Объекта долевого строительства. После устранения недостатков осмотр Объекта осуществляется повторно с подписанием передаточного акта или иного документа о передаче. В случае неустранения и/или ненадлежащего устранения выявленных недостатков Застройщиком Участник долевого строительства вправе потребовать соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Объекта долевого строительства обязательным требованиям, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных абзацем первым настоящего пункта.

3.9. В случае выявления недостатков при приемке Объекта долевого строительства Застройщик обязуется устранить данные недостатки в течение 2 (Два) месяцев с момента получения отказа от приемки Объекта долевого строительства или с момента подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства с дефектами или с момента письменного предъявления недостатков, если иной срок не согласован сторонами. При этом в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонным характером работы, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий. Участник долевого строительства вправе пользоваться иными правами, предоставленными ему законодательством РФ.

3.10. Наличие замечаний Участника долевого строительства к общему имуществу многоквартирного дома не является препятствием к принятию Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписанию сторонами передаточного акта.

3.11. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства (в качестве уклонения расценивается также неявка на приемку) Застройщик вправе составить передаточный акт в одностороннем порядке, с даты составления которого Участник долевого строительства несет риск случайной гибели Объекта долевого строительства.

3.12. До момента внесения Участником долевого строительства оплаты цены Договора Участник долевого строительства не считается исполнившим свои финансовые обязательства перед Застройщиком, ввиду чего Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства. Период приостановки передачи Объекта долевого строительства не засчитывается в период течения срока передачи Объекта долевого строительства или в период просрочки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется:

4.1.1. обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением генерального подрядчика и/или подрядчиков всех работ по строительству Дома в полном объеме;

4.1.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию информацию о ходе выполнения работ по строительству Дома и Объекта долевого строительства в нем, в том числе путем размещения информации в Единой информационной системе жилищного строительства;

4.1.3. обеспечить получение разрешения на ввод в эксплуатацию Дома не позднее **II квартала 2029 года**.

4.2. Участник долевого строительства обязуется:

4.2.1. оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора цену Объекта долевого строительства;

4.2.2. в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором, принять Объект долевого строительства и подписать передаточный акт;

4.2.3. при осуществлении уступки прав по настоящему Договору письменно уведомлять Застройщика в течение 3 (Три) рабочих дней с даты регистрации договора уступки (цессии) с предоставлением Застройщику копии договора уступки (цессии);

4.2.4. осуществлять уступку прав требования неустоек, убытков по настоящему Договору при наличии предварительного письменного согласия Застройщика;

4.2.5. соблюдать правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.3. Застройщик вправе:

4.3.1. в любое время до получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию вносить изменения в Разрешение на строительство в порядке, установленном действующим законодательством РФ;

4.3.2. В любое время до получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию вносить в установленном действующим законодательством РФ порядке изменения в проектную документацию Дома, как затрагивающие, так и не затрагивающие конструктивные и другие характеристики безопасности объекта капитального строительства, в том числе, но, не ограничиваясь, изменения в состав и размер мест общего пользования Дома, в назначение, площадь нежилых помещений Дома.

4.4. Подписанием настоящего Договора Участник долевого строительства дает свое согласие на осуществление Застройщиком действий, указанных в п. 4.3 Договора. Отдельного письменного разрешения (согласования) Участника долевого строительства не требуется.

5. ЦЕНА ДОГОВОРА, СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ И ИЗМЕНЕНИЯ

5.1. Цена Договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства Объекта долевого строительства, составляет _____ (_____) **рублей 00 копеек**, без НДС на основании пп.23.1 п.3 ст.149 Налогового Кодекса РФ.

5.2. Участник долевого строительства вносит денежные средства в полном объеме на открытый в уполномоченном банке счет эскроу **в течение 5 (Пять) рабочих дней** с даты государственной регистрации настоящего Договора органом регистрации прав.

5.3. Обязанность по уплате Участником долевого строительства цены Объекта долевого строительства считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу.

5.4. Цена Договора может быть изменена в случаях, предусмотренных настоящим Договором и Законом, а также по соглашению сторон.

6. КАЧЕСТВО ПРЕДМЕТА. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА

6.1. Качество Объекта долевого строительства, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства по настоящему Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в его состав, а также результата производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки, составляет 3 (Три) года с момента подписания сторонами передаточного акта.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта Объекта долевого строительства, расположенного в Доме.

Гарантийный срок на результат производства отделочных работ на Объекте долевого строительства и входящих в состав такого Объекта долевого строительства элементов отделки составляет 1 (Один) год. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

Указанный гарантийный срок не распространяется на окна и двери, отделочные материалы, применяемые при строительстве Объекта долевого строительства, на которые заводом-изготовителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

Не является гарантийным случаем нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок от воздействия внешних факторов в результате кислотных дождей, выброса различной металлической пыли или других агрессивных веществ от промышленных предприятий, соляной среды, града, грозового разряда и других природных явлений, а также появление царапин, сколов, возникших в процессе эксплуатации.

Не является гарантийным случаем появление поверхностных трещин на горизонтальных и вертикальных поверхностях, связанных с естественными процессами испарения влаги из материалов.

6.3. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

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 объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его 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 правил и условий эффективного и безопасного использования объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

6.5. Участник долевого строительства информирован Застройщиком и понимает, что сведения о высоте потолков Объекта долевого строительства, содержащиеся в проектной декларации, размещенной в ЕИСЖС, указаны Застройщиком в связи с техническими требованиями и особенностями системы заполнения проектной декларации. В любом случае, отклонение высоты потолков Объекта долевого строительства от параметров, указанных в проектной декларации, в пределах 5 см, а в случаях, предусмотренных проектной и/или рабочей документацией – и более, не является отклонением от требований к качеству Объекта долевого строительства.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Настоящий Договор действует до исполнения сторонами принятых на себя обязательств.

7.3. Изменения и/или дополнения к настоящему договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора, и подлежат государственной регистрации в органе регистрации прав, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости". Исключением являются изменения в сведения, указанные в п.п. 1.3, 4.3 настоящего Договора, которые вносятся Застройщиком в одностороннем порядке без оформления дополнительных соглашений к настоящему Договору и оформляются путем внесения изменений в проектную декларацию в соответствии с Законом.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, а также по требованию одной из сторон в случаях и в порядке, которые предусмотрены настоящим Договором и Законом.

Участник долевого строительства вправе потребовать расторжения Договора в судебном порядке также в случаях существенного изменения проектной документации Дома, в том числе превышения допустимого изменения Общей проектной площади Объекта долевого строительства – в размере пяти и более процентов от указанной площади.

7.5. В связи с неизбежной строительной погрешностью стороны признают, что не считается нарушением условий настоящего Договора отклонение Общей площади жилого помещения от Общей проектной площади Объекта долевого строительства в пределах 5%.

После уточнения Общей площади жилого помещения по результатам проведенной технической инвентаризации стороны уточняют размер общего объема финансирования по настоящему Договору в следующем порядке:

7.5.1. если Общая площадь жилого помещения (включая площадь балкона/лоджии с понижающим коэффициентом: 0,3 - для балконов, 0,5 – для лоджий) окажется больше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, Застройщик вправе потребовать от Участника долевого строительства осуществить доплату цены договора, исходя из размера стоимости одного квадратного метра Жилого помещения (определяется по формуле: цена Договора/Общая проектная площадь Объекта долевого строительства). Сумма доплаты определяется следующим образом: (Общая площадь жилого помещения (включая площадь балкона/лоджии с понижающим коэффициентом: 0,3 - для балконов, 0,5 – для лоджий) – Общая проектная площадь Объекта долевого строительства) x стоимость одного квадратного метра Жилого помещения.

До момента внесения Участником долевого строительства доплаты Застройщику Участник долевого строительства не считается исполнившим свои финансовые обязательства перед Застройщиком, ввиду чего Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства. Период приостановки передачи Объекта долевого строительства не засчитывается в период течения срока передачи Объекта долевого строительства или в период просрочки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.5.2. если Общая площадь жилого помещения (включая площадь балкона/лоджии с понижающим коэффициентом: 0,3 - для балконов, 0,5 – для лоджий) окажется меньше Общей проектной площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика возврата излишне уплаченных денежных средств, исходя из размера стоимости одного квадратного метра Жилого помещения (определяется по формуле: цена Договора/Общая проектная площадь Объекта долевого строительства). Излишне оплаченные Участником долевого строительства денежные средства возвращаются на основании его письменного заявления с указанием банковских реквизитов в течение десяти рабочих дней со дня получения Застройщиком такого заявления. Формула для расчета суммы возврата: (Общая проектная площадь Объекта долевого строительства – Общая площадь жилого помещения (включая площадь балкона/лоджии с понижающим коэффициентом: 0,3 - для балконов, 0,5 – для лоджий)) x стоимость одного квадратного метра Жилого помещения.

Изменение общей площади и/или общего объема общего имущества Дома для расчетов не применяется. Какое-либо изменение площади и/или объема и/или назначения общего имущества Дома не является отклонением от требований к качеству Объекта долевого строительства, если только иное не предусмотрено законодательством.

Указанные в настоящем пункте отклонения не признаются сторонами изменением условий Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

7.6. В случае расторжения Договора по соглашению сторон, но по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии надлежащего исполнения Застройщиком Договора (например, в случае невозможности исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены Договора, в иных случаях), а также в случае одностороннего расторжения Застройщиком Договора в связи с неисполнением, ненадлежащим исполнением Участником долевого строительства Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику расходы Застройщика, понесенные в связи с заключением и расторжением Договора, возвратом денежных средств Участнику долевого строительства, расходы Застройщика по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора, дополнительных соглашений к нему, соглашения о расторжении Договора, в том числе расходы, связанные с электронной регистрацией указанных документов, иные документально подтвержденные расходы Застройщика.

7.7. Стороны уплачивают государственную пошлину за регистрацию Договора в размере и порядке, предусмотренном законодательством РФ.

При регистрации дополнительного соглашения или соглашения о расторжении Договора стороны уплачивают государственную пошлину за данную регистрацию в размере и порядке, предусмотренном законодательством РФ, но сторона, по инициативе которой вносятся изменения в Договор или производится расторжение Договора, обязуется возместить другой стороне расходы на уплату такой пошлины. Если инициаторами изменений были обе стороны возмещение расходов не производится.

8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

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

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

8.3. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подсудности и подсудности.

9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае нарушения установленного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства по настоящему договору является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

9.3. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор). При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

9.4. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев Сторона вправе расторгнуть Договор без уплаты штрафов и (или) неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой Стороной.

9.5. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

9.6. Сторона, нарушившая свои обязательства по настоящему Договору, освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, если они вызваны противоправными действиями другой Стороны.

9.7. В случае если в соответствии с условиями Договора уплата цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

9.8. В случае если в соответствии с условиями Договора уплата цены Договора должна производиться путем внесения платежей в установленный период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения одного платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

10. СОГЛАСИЕ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ОБРАБОТКУ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ

10.1. 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.

10.2. 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.

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

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

10.4. 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 (Управлению Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Пермскому краю, ПАО Сбербанк), и указанным в настоящем договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения настоящего договора и его исполнения. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

10.5. 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.

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

11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

11.1. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны в течение 10 (Десять) рабочих дней извещать друг друга.

11.2. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме. Дополнительные соглашения должны быть скреплены подписями Сторон и зарегистрированы в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Дополнительные соглашения будут являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

11.3. В случае если почтовый адрес и/или электронный адрес Стороны по настоящему договору изменился, и Сторона не уведомила другую Сторону о таком изменении, или Сторона не находится по адресу места нахождения, указанному в настоящем договоре, или Сторона по обстоятельствам, зависящим от нее, не получила почтовую корреспонденцию/электронное письмо или не ознакомилась с ней, такая Сторона самостоятельно несет все риски и негативные последствия, связанные с неполучением (или несвоевременным получением) уведомлений, сообщений и иной письменной информации от другой Стороны. Если почтовое отправление вернулось в адрес Застройщика в связи с истечением срока хранения, Участник долевого строительства считается уведомленным надлежащим образом, если не докажет, что почтовое отправление не получено по уважительной причине.

11.4. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой Стороны.

11.5. Договор может быть прекращен в случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

11.6. Приложениями к настоящему Договору являются:

11.6.1. Характеристика Объекта долевого строительства (Приложение № 1).

11.6.2. Форма передаточного акта (Приложение № 2).

12. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Застройщик:

ООО СЗ «ДОМСТРОЙ»

Юридический адрес: 614081, Пермский край, г.

Пермь, ул. Голева, д.10А, оф.13

ИНН/КПП 5903149554/590301001

ОГРН 1215900009412

e-mail: sale@snezhnodom.ru

Участник долевого строительства:

Директор

_____/А.М. Северюхин

Характеристика Объекта долевого строительства (Квартиры)

Адрес квартиры	Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Нефтяников, 205а
Назначение	Жилое помещение
Строительный номер квартиры (подлежит уточнению в передаточном акте при передаче Квартиры)	
Условный номер квартиры, указанный в проектной декларации	
Этаж, на котором расположена квартира	
Общая проектная площадь квартиры	
Количество и площади комнат	
Количество вспомогательных помещений	
Площадь кухни, м ² :	
Площадь коридора, м ²	
Площадь с/у, м ²	
Площадь веранды, балкона, лоджии, террасы, м ²	
Количество веранд, балконов, лоджий, террас	

1. План Объекта долевого строительства:
(вставить рисунок)

2. Местоположение Объекта долевого строительства на ___ этаже Многоквартирного дома:
(вставить рисунок)

3. Застройщик передает Объект долевого строительства в следующей степени готовности (Белая отделка):

- установлены входные металлические двери, межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;
- установлены окна, остекление балконов и/или лоджий выполняется согласно проекту;
- установлены перегородки в местах, предусмотренных проектом и планировкой квартиры;
- выполнена цементно-песчаная стяжка пола, чистовое покрытие не выполняется;
- выполнено оштукатуривание кирпичных стен и межквартирных перегородок из силикатных блоков, затирка швов ПГП перегородок;
- отделка потолков не выполняется;
- выполнено холодное и горячее водоснабжение с отсекающей запорной арматурой до счетчиков. Установлен электрический полотенцесушитель. Сантехническое оборудование (смесители, ванна, унитаз, умывальник, мойка) не устанавливается;
- выполнены стояки канализации без трубной разводки для подключения сантехнических приборов и оборудования (унитазов, ванн, умывальников, кухонной мойки, стиральной машины);
- горизонтальная лучевая система отопления проложена в конструкции пола;
- установлены приборы отопления;
- выполнена электропроводка на 220V, смонтирован прибор учета электроэнергии, установлены розетки и выключатели, без установки электроприборов. Место установки электрической плиты обеспечено электрическим питанием. Без установки плиты для приготовления пищи, без установки для нее розетки.
- установлено квартирное переговорное устройство – домофон.

4. Стороны согласовали следующие допустимые отклонения качества отделочных работ Объекта долевого строительства:

- отклонение от вертикали стен и перегородок – не более 5 мм на 1 м, но не более 13 мм на всю высоту помещения, отклонение по горизонтали – не более 5 мм на 1 м;
- просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью покрытия пола (стяжки) – не более 8 мм;

- отклонения оконного блока от вертикали и горизонтали – не более 2,5мм на 1 пог. м, не более 5 мм на всю длину изделия;

- в отношении окон: разность длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов с учетом схем открывания, массы открывающихся элементов, расчетных эксплуатационных, в том числе и ветровых, нагрузок не должна превышать 3 мм при наибольшей длине стороны створки до 1400 мм и 9 мм – до 2100 мм. Отклонения от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не должны превышать 2 мм на 1 м длины на любом участке;

- провисание открывающихся оконных элементов не более 2,5 мм на 1 пог. м ширины;

- отклонения от горизонтали по ширине подоконной доски в сторону помещения – не более 2%;

- отклонения от горизонтали по длине подоконной доски – не более 1,5%;

- отклонения от плоскостности подоконных досок и деталей облицовки откосов – не более 3 мм на 1 м пог.;

- отклонения от горизонтали и вертикали деталей облицовки откосов – не более 6 мм на 1 м пог., не более 11 мм на всю длину изделия (в случае их установки);

- в узлах сопряжений, примыканий деталей облицовки откосов (F-образный профиль) могут присутствовать сквозные зазоры, щели (в случае их установки);

- сторона открывания дверей, изображенная на Плате Объекта долевого строительства, может быть изменена Застройщиком в одностороннем порядке, без согласования с Участником долевого строительства;

- в отношении указанных выше отклонений отделки, строительные правила (СП) и другие нормы, не являющиеся обязательными к применению, не применяются.

5. Работы по доведению Объекта долевого строительства до полной готовности (т.е. работы, не предусмотренные проектной документацией) выполняются Участником долевого строительства самостоятельно.

Застройщик:

_____/ А.М. Северюхин

Участник(и) долевого строительства:

_____/_____

ФОРМА**Передаточный акт о приемке-передаче Объекта долевого строительства
по Договору участия в долевом строительстве № ____ от ____**

г. Пермь

____ г.

_____, именуем_ в дальнейшем «Застройщик», в лице _____, действующ_ на основании _____, с одной стороны, и _____, именуем_ в дальнейшем «Участник долевого строительства», _____, с другой стороны, в дальнейшем вместе именуемые «Стороны», составили настоящий передаточный акт о нижеследующем.

1. Застройщиком завершено строительство (создание) Многоквартирного дома и получено Разрешение на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию № _____, выданное _____ от «__» _____ 20__ года.

2. В рамках заключенного Сторонами Договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома № ____ от _____ г. (далее по тексту – «Договор») Застройщик передает, а Участник долевого строительства принимает Объект долевого строительства со следующими характеристиками:

2.1. Основные характеристики Квартиры по результатам технической инвентаризации:

- адрес Квартиры - _____;
- номер Квартиры - _____;
- назначение – жилое помещение;
- этаж, на котором расположена Квартира - _____;
- общая площадь Квартиры, определенная по результатам технической инвентаризации, - _____;
- количество и площади комнат Квартиры - _____;
- количество и площади помещений вспомогательного использования (кухня, санузел, прихожая (холл)), лоджий, веранд, балконов, террас - _____.

2.2. Объект долевого строительства передается в следующей степени готовности:

- установлены входные металлические двери, межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются;
- установлены окна, остекление балконов и/или лоджий выполняется согласно проекту;
- установлены перегородки в местах, предусмотренных проектом и планировкой квартиры;
- выполнена цементно-песчаная стяжка пола, чистовое покрытие не выполняется;
- выполнено оштукатуривание кирпичных стен и межквартирных перегородок из силикатных блоков, затирка швов ПГП перегородок;
- отделка потолков не выполняется;
- выполнено холодное и горячее водоснабжение с отсекающей запорной арматурой до счетчиков. Установлен электрический полотенцесушитель. Сантехническое оборудование (смесители, ванна, унитаз, умывальник, мойка) не устанавливается;
- выполнены стояки канализации без трубной разводки для подключения сантехнических приборов и оборудования (унитазов, ванн, умывальников, кухонной мойки, стиральной машины);
- горизонтальная лучевая система отопления проложена в конструкции пола;
- установлены приборы отопления;
- выполнена электропроводка на 220V, смонтирован прибор учета электроэнергии, установлены розетки и выключатели, без установки электроприборов. Место установки электрической плиты обеспечено электрическим питанием. Без установки плиты для приготовления пищи, без установки для нее розетки.
- установлено квартирное переговорное устройство – домофон.

3. Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства в составе и состоянии согласно условиям Договора. Качество Объекта долевого строительства соответствует Договору и действующему законодательству РФ. Участник долевого строительства, подписывая настоящий передаточный акт, произвел осмотр Объекта долевого строительства. Недостатки Объекта долевого строительства по результатам приемки не выявлены.

3.1. радиаторы отопления осмотрены, механических повреждений (царапин, вмятин, трещин, отслоения краски) нет; термоголовки установлены. Отклонений от вертикали и от горизонтали радиаторов отопления нет.

3.2. оконно-балконные блоки осмотрены, механических повреждений (царапин, вмятин, трещин) нет.

- 3.3. подоконники и откосы осмотрены, механических повреждений (царапин, вмятин, трещин) нет.
- 3.4. витражи осмотрены, механических повреждений (царапин, вмятин, трещин) нет.
- 3.5. входная дверь осмотрена, механических повреждений (царапин, вмятин, трещин) нет.
4. Одновременно с передачей Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства:
- комплект ключей от входной двери Объекта долевого строительства (в количестве ___ шт.);
 - инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства (в количестве 1 шт.);
 - _____.
5. С момента подписания настоящего передаточного акта риск случайной гибели или повреждения Объекта долевого строительства переходит к Участнику долевого строительства.
6. С момента подписания настоящего передаточного акта Застройщик считается исполнившим свои обязательства по Договору, кроме тех, которые сохраняют свое действие по условиям Договора после передачи Объекта долевого строительства.
7. Участник долевого строительства претензий к Застройщику по исполнению Договора не имеет.
8. Настоящий передаточный акт составлен в двух подлинных экземплярах: по одному для каждой из Сторон.
9. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Форма передаточного акта согласована:

Застройщик:

ООО СЗ «ДОМСТРОЙ»

Юридический адрес: 614081, Пермский край, г.

Пермь, ул. Голева, д.10А, оф.13

ИНН/КПП 5903149554/590301001

ОГРН 1215900009412

e-mail: sale@snezhnodom.ru

Участник долевого строительства:

Директор

_____/А.М. Северюхин