

ОБРАЗЕЦ

ДОГОВОР УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ № С-4/ _

г. Пермь

«_» _____ 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройком», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Шадрина Дмитрия Владимировича, действующего на основании Устава, утвержденного 12.04.2018 г. с одной стороны, и

Гражданин(ин) РФ _____, г.р., паспорт _____, выдан _____ года, зарегистрирован(а, с другой стороны, именуемая(ый) «**Участник долевого строительства**», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о следующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключается и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

1.2. Для целей Договора используются следующие основные понятия:

Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство.

Участник долевого строительства - физическое или юридическое лицо, осуществляющее вложение собственных и (или) привлеченных денежных средств для строительства (создания) объекта долевого строительства для получения в дальнейшем права собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме.

Объект недвижимости, Объект, Дом – Многоквартирный жилой дом по ул. Спартаковская, 4 в Индустриальном районе, строящийся с привлечением денежных средств участников долевого строительства по строительному адресу: **Пермский край, г. Пермь, Индустриальный район, ул. Спартаковская, 4** на земельном участке с кадастровым номером 59:01:4410595:160, общей площадью 2163,00 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоквартирные жилые дома.

Объект долевого строительства, Помещение - жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта недвижимости и входящее в состав указанного Объекта недвижимости, строящееся с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

Общая проектная площадь Помещения – площадь Помещения, определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный жилой дом.

2. Юридические основания заключения договора

2.1. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями для строительства многоквартирного жилого дома и заключения Договора.

В основу заключения Договора положены следующие документы Застройщика:

- Разрешение на строительство № 59-RU90303000-427-2018, выданное 06.04.2018г. Департаментом градостроительства и архитектуры администрации г. Перми.
- Свидетельство о государственной регистрации Застройщика серия 59 №004989479 дата выдачи 29.03.2016г.
- Право собственности на земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.03.2018г. №59:01:4410595:160-59/102/2018-2.

2.2. Застройщик опубликовал в соответствии с законодательством РФ проектную декларацию с изменениями в сети Интернет на сайте: www.стройком159.рф.

2.3. В соответствии с действующим законодательством по настоящему договору предусмотрена уплата обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

3. Предмет договора. Общие положения.

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект недвижимости в соответствии с утвержденной Проектной документацией, в порядке, установленном настоящим договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Объект долевого строительства по акту приема-передачи Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену в размере и на условиях, обусловленных Договором и принять Объект долевого строительства у Застройщика.

Основные характеристики Объекта недвижимости (Дома):

вид: многоквартирный жилой дом;

назначение: жилой дом;

этажность: 14;

общая площадь объекта недвижимости: 6 177,62 кв.м.;

материал наружных стен и каркаса: с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов;

материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные;

класс энергоэффективности: В;

класс сейсмостойкости: С7.

Основные характеристики Объекта долевого строительства (Помещения):

назначение: жилое помещение, порядковый номер ;

этаж: ;

общая проектная площадь: кв.м.;

количество и площадь комнат, лоджий (балконов):

жилая комната площадью кв.м., кухня площадью кв.м., санузел площадью кв.м., коридор площадью кв.м.; лоджия площадью кв.м.

План помещения и расположение помещения указан в Приложении № 1 (выделено розовым цветом, заштриховано).

Все указанные площади Помещения будут уточнены в ходе проведения кадастровых работ в установленном действующим законодательством порядке.

3.2. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение.

Под Общим имуществом в Объекте понимаются: входящие в состав Дома помещения в данном Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного Дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

3.3. Доля Участника долевого строительства в праве общей собственности на Общее имущество в Объекте пропорциональна площади принадлежащего ему Помещения.

3.4. Участник долевого строительства ознакомлен с проектной декларацией.

4. Гарантии Участнику долевого строительства

4.1. При заключении настоящего Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

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

4.1.2. Застройщик настоящим подтверждает и гарантирует, что на момент подписания Договора Помещение, указанное в п.3.1. Договора, свободно от всех имущественных обязательств или каких-либо претензий со стороны третьих лиц: права на него не заложены, в споре, под запретом, арестом не состоит, ограничения, обременения прав не зарегистрированы.

4.2. Ориентировочный срок ввода Объекта (Дома) в эксплуатацию – **II квартал 2020 года**. Датой ввода Дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. При досрочной сдаче Объекта недвижимости участник долевого строительства обязан принять Объект долевого строительства в установленном законом и Договором порядке, при этом:

4.2.1. Допускается отступление от указанного в п. 4.2. срока, но не более чем на три месяца. В пределах данного срока Застройщик не считается нарушившим условия договора о сроке ввода Объекта в эксплуатацию.

4.2.2. Срок строительства Объекта продлевается в случае, если после окончания строительно-монтажных и отделочных работ, задерживается срок сдачи-приемки объекта государственной комиссией и/или согласования приемочной документации с государственными и муниципальными службами города в связи с изменением технических условий и дополнительных работ по требованию городских служб. В указанных случаях Застройщик не считается нарушившим условия Договора о сроке ввода Дома в эксплуатацию.

4.3. Обязательства Застройщика, предусмотренные настоящим Договором, считаются исполненными с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства между Застройщиком и Участником долевого строительства.

4.4. Застройщик обязуется передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства в срок не позднее 30.09.2020г.

4.5. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Помещения Участнику долевого строительства, в случае введения Объекта в эксплуатацию в более ранние сроки, чем предусмотрено п. 4.2. Договора.

4.6. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у Участника долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Многоквартирного дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности и строящийся на этом земельном участке Многоквартирный дом.

5. Обязательства сторон

5.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

5.1.1. Использовать денежные средства Участника долевого строительства исключительно в соответствии с их целевым назначением – на строительство Объекта (цели, предусмотренные ст. 18 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Денежные средства, уплачиваемые Участником долевого строительства по договору, подлежат использованию Застройщиком на строительство одного Объекта - Многоквартирного дома, в соответствии с проектной документацией.

5.1.2. При условии своевременного внесения Участником долевого строительства денежных средств, в соответствии с условиями Договора, обеспечить строительство для Участника долевого строительства Помещения, предусмотренного п.3.1. Договора.

5.1.3. В случае если строительство Объекта, а равно введение его в эксплуатацию и передача Помещения Участнику долевого строительства не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения установленного срока введения Объекта в эксплуатацию, обязан направить посредством почтовой связи Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора.

Изменение предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Помещения Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации – путем подписания между Сторонами дополнительного соглашения к Договору.

5.1.4. Нести риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения до передачи Помещения Участнику долевого строительства (до момента подписания передаточного акта Сторонами).

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Помещение, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предусмотренным законодательством РФ, в соответствии с условиями настоящего Договора.

Помещение передается Участнику долевого строительства с отделкой в соответствии с Приложением №2.

5.1.6. Получить в установленном порядке разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта.

5.1.7. Передать Участнику долевого строительства и в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для регистрации права собственности на Помещение.

Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания) - разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, в состав которого входит Помещение, и передаточный акт Помещения.

5.1.8. Сообщать Участнику долевого строительства по его письменному требованию о ходе выполнения работ по строительству Объекта и Помещения в нем.

5.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

5.2.1. Уплатить Застройщику цену Договора, установленную в п. 6.2 Договора, в порядке и сроки, установленные настоящим Договором.

5.2.2. Принять от Застройщика Помещение по Акту приема-передачи по окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором.

5.2.3. Представить в течение 10 (десяти) календарных дней после подписания Сторонами Акта приема-передачи в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним документы, необходимые для осуществления государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение.

5.2.4. Не производить после передачи Застройщиком и принятия Участником долевого строительства Помещения по Акту приема-передачи, в течение гарантийного срока на Помещение, перепланировочных работ, перестроек Помещения, не устанавливать дополнительных перегородок, решеток, не перестраивать (не переключать) инженерные коммуникации Помещения, не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных условий Помещения и конструкций Объекта в целом, без согласования с соответствующими службами.

За нарушение данных обязательств Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом гарантийные обязательства Застройщика прекращают свое действие с момента указанного выше нарушения.

5.2.5. Нести бремя содержания Помещения с момента подписания Акта приема-передачи, а также все расходы, связанные с его эксплуатацией (расходы по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, электроэнергии, содержанию и обслуживанию Помещения, оплате вывоза мусора и т.д.).

5.2.6. Предоставить Застройщику заверенные копии следующих документов:

- юридические лица: Свидетельство о государственной регистрации Участника долевого строительства; Свидетельство о постановке Участника долевого строительства на учет в налоговом органе (копии заверяются подписью единоличного исполнительного органа (генерального директора, директора и т.п.) и печатью юридического лица);

- физические лица: паспорт Участника долевого строительства (копии заверяются подписью физического лица).

5.2.7. Предоставить все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в течение 10 (десяти) дней с момента подписания Договора (дата, указанная в правом верхнем углу на первой странице Договора).

5.2.8. Подписать необходимые дополнительные соглашения к настоящему Договору, в случаях, предусмотренных настоящим Договором.

5.2.9. Компенсировать затраты Застройщика по содержанию Помещения (в том числе водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению Помещения, другие эксплуатационные расходы по Помещению, в том числе расходы на охрану) и соответствующей доли в общем имуществе Жилого дома с даты подписания Сторонами Акта приемки - передачи Помещения или иного документа о передаче объекта долевого строительства до даты заключения Участником договора с организацией, которая будет обслуживать (управлять) данным Жилым домом (ТСЖ, управляющая организация). Возмещение произведенных Застройщиком затрат по содержанию Помещения и соответствующей доли в общем имуществе Жилого дома осуществляется на основании счетов, выставляемых Застройщиком, а также документов, подтверждающих произведенные Застройщиком затраты в течение 5 (пяти) банковских дней с момента получения счета от Застройщика.

5.2.10. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору допускается только после уплаты цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ, с момента государственной регистрации настоящего Договора до подписания сторонами Акта приема-передачи, при этом:

5.2.10.1. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об уступке прав требования по настоящему Договору не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента заключения соглашения (уступки) прав по настоящему Договору и предоставить копию договора об уступке прав, а также контактную информацию лица, которому уступлено право требования по настоящему договору (цессионария).

5.2.10.2. Уступка прав требований по настоящему Договору считается состоявшейся только после государственной регистрации соглашения о такой уступке.

5.2.10.3. Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика о государственной регистрации соглашения об уступке прав по настоящему Договору не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента такой регистрации.

До момента уведомления Застройщика и предоставления Застройщику доказательств перехода права и осуществления государственной регистрации соглашения об уступке, исполнение, произведенное Застройщиком в пользу Участника долевого строительства, считается надлежащим.

5.2.10.4. В случае если уступка прав требования осуществляется одновременно с переводом долга Участника долевого строительства, до регистрации договора (соглашения) об уступке прав требования необходимо получить согласие Застройщика на перевод долга и замену Участника долевого строительства по настоящему Договору.

5.3. Стороны обязуются:

5.3.1. Соблюдать конфиденциальность в отношении информации, полученной ими друг от друга или ставшей известной им в ходе выполнения обязательств по настоящему Договору, не открывать и не разглашать в общем или в частности информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия другой Стороны настоящего Договора. При этом указанные требования не распространяются на случаи раскрытия конфиденциальной информации по запросу уполномоченных органов и организаций в случаях, предусмотренных законом.

5.3.2. При изменении наименования, фамилии, имени, отчества, паспортных данных, адресов, банковских реквизитов, смене руководителя или реорганизации письменно уведомить об этом друг друга в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента таких изменений.

6. Цена и порядок внесения денежных средств

6.1. Все платежи и расчеты по Договору осуществляются в рублях РФ.

6.2. На момент подписания настоящего договора Цена Договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг Застройщика и составляет ____ () рублей.

В цену Договора включены затраты на строительство Объекта недвижимости, предусмотренные пунктом 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а также предусмотренные сметой на строительство; денежные средства на оплату услуг Застройщика.

6.3. **96%** от суммы, указанной в пункте 6.2. настоящего Договора - денежные средства, направляемые на возмещение затрат на строительство Объекта недвижимости, предусмотренных пунктом 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а также предусмотренных сметой на строительство.

6.4. **4%** от суммы, указанной в пункте 6.2. настоящего Договора - денежные средства на оплату услуг Застройщика.

Денежные средства, полученные от Участника на оплату услуг Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению и без согласования с Участником, в т.ч. на следующие цели:

- содержание службы Заказчика-Застройщика, включая рентабельность;
- расходы по содержанию Объекта недвижимости и Объекта долевого строительства и в т.ч. коммунальные услуги, затраты по теплоснабжению, охране и др.) до момента подписания Участником Акта приема-передачи помещения, согласно условий настоящего Договора;
- по техническому обслуживанию Объекта (в т.ч. инженерных сооружений) до момента его передачи организациям, осуществляющим эксплуатацию;
- затраты по подготовке и вводу Объекта в эксплуатацию и передаче Помещения Участнику (в т.ч. расходы по заселению Объекта);
- и т.д.

Налог на добавленную стоимость при расчетах по настоящему Договору не предусмотрен.

6.5. Участник долевого строительства вносит сумму денежных средств в счет оплаты цены договора ____ () рублей в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего договора.

6.6. Цена Договора подлежит изменению в случае изменения фактической площади Помещения по отношению к проектной площади Помещения, о чем Стороны составляют дополнительное соглашение к настоящему Договору.

В случае изменения фактической площади Помещения по отношению к проектной, Стороны производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью Помещения. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, рассчитанной путем деления суммы, указанной в п. 6.2 настоящего

договора на проектную площадь, указанную в п.3.1 настоящего договора. Фактическая площадь Помещения устанавливается в соответствии с данными экспликации БТИ.

6.7. Если фактическая площадь Помещения в соответствии с обмером БТИ больше проектной, то Участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) банковских дней после надлежащего уведомления его Застройщиком.

6.8. Если фактическая площадь Помещения в соответствии с обмером БТИ меньше проектной, то Участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 (Десяти) банковских дней после предоставления Участником долевого строительства реквизитов, на который должны быть возвращены денежные средства.

6.9. Оплата Цены Договора осуществляется Участником долевого строительства как это определено настоящим Договором либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщика, либо наличными денежными средствами путем внесения их в кассу Застройщика. Стороны условились, что моментом оплаты считается зачисление денежных средств на счет Застройщика, либо дата внесения наличных в кассу Застройщика.

6.10. Обязательства Участника долевого строительства по оплате Цены Договора считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором, что подтверждается Справкой о выполнении финансовых обязательств Участником долевого строительства, выданной Застройщиком.

6.11. В Цену Договора не включены расходы, связанные с регистрацией настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору, необходимых для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

6.12. В случае, если фактические затраты по строительству Объекта недвижимости в перерасчете на долю, получаемую Участником долевого строительства по окончании строительства, окажутся меньше Цены Договора, оплаченной Участником долевого строительства по Договору, с учетом ее изменения в соответствии с п. 6.2. - 6.4. Договора, полученная разница возврату Участнику долевого строительства не подлежит, а является вознаграждением Застройщика.

6.13. В случае, если в соответствии с Договором уплаты цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

6.14. Участник долевого строительства не вправе требовать от Застройщика передачи Помещения до полной оплаты Цены договора. В соответствии со ст. 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Помещение и не передавать его Участнику по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Помещения, указанные в разделе 4 настоящего Договора. При этом Участник долевого строительства обязан будет возместить Застройщику все затраты по содержанию помещения в порядке, предусмотренном п. 5.2.9. настоящего договора.

7. Порядок передачи Помещения Участнику долевого строительства

7.1. После получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии полного исполнения Участником долевого строительства своих обязательств по финансированию строительства в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором, Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Помещение, указанное в п. 3.1 настоящего Договора, соответствующее условиям настоящего Договора, пригодное для эксплуатации, для последующей регистрации права собственности Участника долевого строительства на такое Помещение.

При этом Застройщик в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, направляет сообщение Участнику долевого строительства о готовности Помещения к передаче в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2. Участник долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней после получения сообщения Застройщика о завершении строительства и готовности Помещения к передаче обязан приступить к принятию Помещения.

Подписание Акта приема-передачи производится в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства. Акт приема-передачи составляется в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

7.3. После принятия Помещения от Застройщика по Акту приема-передачи, риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения несет Участник долевого строительства, включая ответственность за сохранность выполненных в Помещении отделочных работ и смонтированного оборудования.

7.4. В случае несоответствия Помещения требованиям качества, указанным в п. 9.1. Договора и действующему законодательству РФ, Участник долевого строительства до подписания Акта приема-передачи вправе потребовать от Застройщика составления акта о несоответствии Помещения требованиям качества (Дефектной ведомости с указанием сроков устранения недостатков) и отказаться от подписания акта приема-передачи до устранения указанных несоответствий Застройщиком.

7.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи либо неявки по неуважительным причинам для приемки Помещения в срок, указанный в письменном сообщении Застройщика о готовности передачи Помещения, при условии полной оплаты стоимости Помещения Участником долевого строительства, Застройщик вправе по истечении двух месяцев с даты окончания срока, указанного в сообщении Участнику долевого строительства, составить и подписать односторонний Акт приема-передачи Помещения.

При подписании Застройщиком одностороннего Акта приема-передачи Помещение признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, соответствующем проекту строительства Объекта. Риски случайной гибели, расходы по содержанию, эксплуатации Помещения в день подписания одностороннего акта переходят к Участнику долевого строительства.

7.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания Акта приема-передачи либо неявки по неуважительным причинам для приемки Объекта в срок, указанный в письменном сообщении Застройщика о готовности передачи Объекта, при условии неполной оплаты стоимости Помещения Участником долевого строительства и нарушении срока оплаты более указанного в п.6.13 Договора, Застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по почтовому адресу или вручения Участнику долевого строительства лично под расписку предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. В данном случае Договор считается расторгнутым со дня направления Застройщиком по почте заказным письмом с описью вложения уведомления Участнику долевого строительства об одностороннем отказе от исполнения Договора.

8. Право собственности

8.1. Право собственности на Помещение возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законом порядке.

8.2. Основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение являются документы, подтверждающие факт его постройки и оплаты: разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта, Акт приема-передачи Помещения, Справка о выполнении финансовых обязательств Участником долевого строительства, выданная Застройщиком.

8.3. Оформление кадастрового паспорта на Помещение и оформление права собственности на Помещение осуществляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет.

8.4. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) календарных дней после приема помещения зарегистрировать право собственности и предъявить Застройщику документ, подтверждающий регистрацию права собственности на Помещение в течение 2 (двух) дней с момента ее получения.

9. Гарантии качества

9.1 Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, действовавшим на момент выдачи Разрешения на строительство.

9.2. Гарантийный срок на Помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения, составляет 5 (пять) лет с момента подписания передаточного акта Помещения.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Помещения, составляет 3 (Три) года с момента подписания передаточного акта.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

9.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Помещения или его части, либо вследствие ремонта, перепланировок и реконструкций Помещения с нарушением действующего жилищного, градостроительного законодательства, технических регламентов и строительных норм, и правил, произведенных самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

10. Срок действия договора. Порядок расторжения

10.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, при этом госпошлину за государственную регистрацию настоящего договора оплачивает Участник долевого строительства.

10.2. Действие Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, обусловленных Договором.

10.3. Обязательства Застройщика по настоящему Договору считаются выполненными с момента подписания сторонами передаточного акта на Помещение.

10.4. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме цены Договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных разделом 6 настоящего Договора, что подтверждается Справкой о выполнении финансовых обязательств Участником долевого строительства, выданной Застройщиком в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования Участником долевого строительства.

10.5. Застройщик и Участник долевого строительства имеют право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях и на условиях, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

10.6. Договор может быть расторгнут по обоюдному соглашению Сторон в порядке, установленном действующим законодательством РФ. При этом денежные средства, оплаченные Участником долевого строительства в соответствии с Договором, возвращаются Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 10 (десяти) банковских дней с момента расторжения Договора.

10.7. Расходы по оплате гос. пошлины за расторжение Договора несет Сторона, инициирующая расторжение Договора. В случае расторжения Договора в порядке, установленном п. 10.6. Договора, Стороны несут расходы по оплате госпошлины в равных долях.

11. Ответственность Сторон

11.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора, стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Договором.

11.2. За несвоевременную оплату денежных средств, предусмотренных п. 6.2. Договора Участник долевого строительства несет ответственность в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Помещения Застройщик несет ответственность, предусмотренную Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11.4. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 5.2.9. настоящего Договора Застройщик вправе взыскать с Участника долевого строительства пени в порядке и размере, установленном п.14 ст.155 Жилищного кодекса Российской Федерации, от произведенных Застройщиком затрат.

12. Непреодолимая сила.

12.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): наводнение, пожар, землетрясение или иные природные явления, а также войны, военные действия, акты или действия государственных органов и любые другие обстоятельства вне разумного контроля Сторон, освобождают Стороны от ответственности за выполнение обязательств по Договору.

В случае если Сторона, выполнению обязательств которой препятствуют форс-мажорные обстоятельства, не известит другую Сторону о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая Сторона теряет право ссылаться на указанные обстоятельства как форс-мажорные.

12.2. Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, каждая из Сторон вправе отказаться от продолжения Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов и уменьшению ущерба, понесенного другой стороной.

12.3. Обязанность доказывать обстоятельства непреодолимой силы лежит на Стороне, не выполнившей свои обязательства.

13. Дополнительные условия

13.1. В случае смерти Участника долевого строительства его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в Договор.

13.2. Вопросы взаимоотношений Участника долевого строительства с эксплуатационными службами не являются компетенцией Застройщика.

13.3. Настоящим Участник долевого строительства подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» даёт согласие Застройщику (с целью осуществления хозяйственной деятельности последнего) на обработку персональных данных Участника долевого строительства, т. е. на совершение любых действий (операций), включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение любых персональных данных (как это понимается в смысле Федерального закона от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных»), ставших ему известными при заключении и исполнении настоящего Договора (а также в случае его расторжения). Участник долевого строительства уведомлен, что выданное согласие на обработку персональных данных, может быть отозвано им в письменной форме. Участник долевого строительства также даёт своё согласие на обработку его персональных данных третьими лицами, по поручению Застройщика, в том же объеме действий (без ограничений), что и сам Застройщик. Настоящее Согласие на обработку персональных данных вступает в силу с даты подписания настоящего Договора и прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с даты передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства. В случае уступки прав по настоящему договору или расторжения, отказа от исполнения настоящего договора согласие прекращает свое действие не ранее чем по истечении четырех лет с момента наступления указанных обстоятельств и завершения, при необходимости, соответствующей процедуры государственной регистрации.

14. Заключительные положения

14.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

14.2. Весь обмен информацией и документацией между Сторонами происходит только в письменной форме и в следующем виде:

- заказного письма или письма с описью вложения, отправленного по почтовому адресу стороны, указанному в тексте Договора, а в случае, если после заключения Договора стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то по последнему сообщенному почтовому адресу.
- непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей стороны под роспись.

В случае отсутствия уведомления о вручении письма, письмо считается полученным по истечении:

- 7 (семь) календарных дней в случае, если почтовые отделения места отправления и места получения письма располагаются в одном и том же населенном пункте;
- 15 (пятнадцать) календарных дней в случае, если почтовые отделения места отправления и места получения письма располагаются в одном и том же субъекте Российской Федерации;
- 30 (тридцать) календарных дней в случае, если почтовые отделения места отправления и места получения письма располагаются в разных субъектах Российской Федерации или далее.

14.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, разрешаются Сторонами в соответствии с действующим законодательством РФ.

14.4. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, являются неотъемлемой частью Договора и подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

14.5. Недействительность какого-либо условия настоящего Договора не влечет за собой недействительность прочих условий либо договора в целом.

14.6. Настоящий договор составлен, подписан сторонами, прошит и скреплен печатью Застройщика, имеющих одинаковую юридическую силу, в трех подлинных экземплярах, один из которых - Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Юридические адреса и подписи сторон

ЗАСТРОЙЩИК ООО «Стройком»	УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ОГРН 1165958069617 ИНН 5905040633 КПП 590301001 р/с 40702810849770035631 ВОЛГО-ВЯТСКИЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК к/с 30101.810.9.00000000603 БИК 042202603 Адрес местонахождения: 614094, Пермский край, г. Пермь, шоссе Космонавтов, д.55а, пом.11 Почтовый адрес: 614094, Пермский край, г. Пермь, шоссе Космонавтов, д.55а, оф. 64 тел. 208-18-18, 208-18-28 сайт: www.Стройком159.рф	

Генеральный директор

_____/Шадрин Д.В./

_____//

План Помещения

Многоквартирный жилой дом по ул. Спартаковская, 4 в Индустриальном районе г. Перми
3-14 этаж



№/№ квартир по этажам														Тип квартир	Кол-во квартир	Площадь, м ²					
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	Жилая площ.	Общая площ. без подзем.			Подзем.		Балкон		Всего общая	
														без коэф.	с коэф. 0.3	без коэф.	с коэф. 0.3				
14	21	28	35	42	49	56	63	70	77	84	91	2	12	31.50	53.19	3.85	1.93	-	-	55.12	
15	22	29	36	43	50	57	64	71	78	85	92	1	12	14.20	34.86	4.26	2.13	-	-	36.99	
16	23	30	37	44	51	58	65	72	79	86	93	2	12	30.88	52.56	4.35	2.18	-	-	54.74	
17	24	31	38	45	52	59	66	73	80	87	94	1	12	14.29	33.92	-	-	3.55	1.07	34.99	
18	25	32	39	46	53	60	67	74	81	88	95	2	12	27.68	53.91	3.17	1.59	-	-	55.50	
19	26	33	40	47	54	61	68	75	82	89	96	1	12	15.06	36.03	-	-	3.29	0.99	37.02	
20	27	34	41	48	55	62	69	76	83	90	97	2	12	26.41	48.65	-	-	3.29	0.99	49.64	

ОТ ЗАСТРОЙЩИКА
Генеральный директор

_____/Шадрин Д.В./

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____//

**Уровень потребительских качеств помещения жилого дома по строительному адресу: Пермский край,
г. Пермь, Индустриальный район, ул. Спартаковская, 4**

1. Наружные сети:

- Электроснабжение;
- Канализация;
- Водоснабжение (горячее и холодное);
- Центральное отопление;

2. Внутренние сети

- Разводка стояков электроснабжения по квартирам (согласно нормам);
- Разводка стояков канализации в квартиру;
- Разводка горячей и холодной воды в квартиру и счетчиков;
- Разводка отопления с установкой батарей (ПВХ или стальные трубы и стальные или чугунные радиаторы);
- Электрощитовая и узел ввода воды;

3. Общестроительные работы

- Фундамент дома -железобетонные ростверки на сваях;
- Монолитно-железобетонный каркас с заполнением из газобетона, утепленного минераловатными плитами и облицованного красным и желтым керамическим кирпичом;
- Цоколь утеплен пенополистиролом, оштукатурен и покрашен;
- Кровля мягкая;
- Перегородки согласно плану;
- Установка окон (металлопластиковых с двухкамерным стеклопакетом) с пластиковыми подоконниками и откосами, монтаж отливов;
- Установка входных дверей в квартиры (деревянные);
- Чистовая отделка лестничных маршей и лестничных клеток с установкой перил с деревянными или ПВХ поручнями, стены оштукатурены, покрашены, лестничные марши покрашены, на площадке плитка;

4. Благоустройство

- Устройство отмостки;
- Асфальтирование участков придомовой территории, согласно проекту;

5. Телефонизация

6. Общая антенна ТВ

7. Отделка квартир

Пол

- Стяжка;
- Стены
- Перегородки ПГП на основе гипса;
- Штукатурка
- Потолок
- Поверхность подготовлена под чистовую отделку

ОТ ЗАСТРОЙЩИКА

Генеральный директор

_____/Шадрин Д.В. /

УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

_____ /