

Договор № И/___/2019
участия в долевом строительстве

Российская Федерация, Пермский край, город Пермь
«__» _____ 2019 г.

Закрытое акционерное общество «ОСТ-Дизайн», именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, внесенное в ЕГРЮЛ Инспекций МНС РФ по Свердловскому району гор. Перми 01.11.2002 г., ОГРН 1025900900145, ИНН 5904008757, местонахождение: г. Пермь, ул. Героев Хасана, д.7А, офис 135, в лице Коммерческого директора Юношева Романа Павловича, действующего на основании доверенности № 01-2018 от 09.01.2018г., с одной стороны, и

_____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»** или **«Участник»**, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. **Участник долевого строительства** – гражданин или юридическое лицо, являющийся стороной по настоящему договору и передающий денежные средства Застройщику для долевого строительства многоквартирного дома с целью получения в будущем права собственности на жилое или нежилое помещение в строящемся многоквартирном доме и права общей долевой собственности на общее имущество в таком многоквартирном доме.

1.2. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого для строительства на данном участке многоквартирного дома, на основании полученного разрешения на строительство.

1.3. **Многokвартирный дом** – **Многokвартирный жилой дом по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Лукоянова, 31**, строящийся на земельном участке с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

1.4. **Земельный участок** – земельный участок по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Лукоянова, 31 общей площадью 5101 кв.м. с кадастровым номером 59:01:4411071:21, принадлежащий Застройщику на праве собственности.

1.5. **Разрешение на строительство** – документ, являющийся основанием для строительства многоквартирного дома. Разрешение на строительство № 59-RU90303000-536-2018 выдано Застройщику Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми 07.05.2018 г., на срок до 07.05.2021 г.

1.6. **Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства многоквартирного дома в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного многоквартирного дома градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.7. **Объект долевого строительства** - жилое (нежилое) помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

1.8. **Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства** - сумма общей площади жилого помещения и площади лоджий, балконов, террас с применением понижающих коэффициентов: для лоджий - 0,5, для балконов и террас – 0,3.

1.9. **Общая площадь Объекта долевого строительства** – сумма площади всех частей помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением площади балконов и лоджий. Общая площадь Объекта долевого строительства будет указана в кадастровом паспорте и учтена при регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

1.10. **Общее имущество Многоквартирного дома**, подлежащее передаче в общую долевую собственность участникам долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – входящие в состав Многоквартирного дома помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе, межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи (технические подвалы), подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором будет расположен

Многоквартирный дом. Встроенные нежилые помещения, расположенные в техподполье (внеквартирные кладовые) прочие помещения, объекты и иные части Жилого дома, строительство которых осуществляется Застройщиком за свой счет или за счет третьих лиц, а также земельные участки, предназначенные для хранения автомобилей, кроме участка указанного в п. 1.4, не относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить Многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства, подлежащий передаче Участнику долевого строительства по настоящему договору, имеет следующие проектные характеристики:

- Строительный адрес Объекта долевого строительства: Пермский край, гор. Пермь, Свердловский район, ул. Лукоянова, 31,

Этаж	№ квартиры	Кол-во комнат	Тип помещения	Общая приведенная площадь, кв.м.	Общая площадь (без учета балконов и лоджий), кв.м.	Площадь балконов и лоджий (без коэфф-тов), кв.м.
			жилое (квартира)			

2.3. Месторасположение, планировка и прочие характеристики Объекта долевого строительства и Многоквартирного дома указывается на поэтажном плане дома, являющемся Приложением № 1 к договору.

2.4. Состав отделки и внутреннего инженерного оборудования Объекта долевого строительства определяются согласно Приложения №2 к договору.

2.5. Общая площадь и Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства по окончании строительства определяется на основании данных технического плана и/или кадастрового паспорта, составленного организацией технической инвентаризации по результатам измерений соответствующего объекта после завершения строительства. Изменение Общей и/или Общей приведенной площади Объекта долевого строительства в рамках допустимого отклонения, которое согласовано сторонами в размере 5% от проектных показателей, связанное с ее уточнением в ходе строительства и при проведении технической инвентаризации и кадастрового учета, не является основанием для расторжения или изменения настоящего договора. Такое отклонение является только основанием для перерасчета цены договора в порядке, предусмотренном настоящим договором. Окончательная площадь объекта долевого строительства указывается в передаточном акте.

2.6. Строительный адрес Объекта долевого строительства может быть изменен при вводе Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2.7. Объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего договора, предназначен для использования его в качестве жилого помещения.

2.8. Право на оформление Объекта долевого строительства в собственность Участника долевого строительства возникает после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства и выдачи Застройщиком Участнику долевого строительства справки о выполнении финансовых обязательств.

2.9. Право собственности на объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права Управлением Росреестра по Пермскому краю.

2.10. Срок окончания строительства и ввода Многоквартирного дома в эксплуатацию: не позднее **I квартала 2021 года.**

2.11. Способами обеспечения обязательств Застройщика по настоящему договору являются:

- залог в силу закона в отношении строящегося Многоквартирного дома и земельного участка, указанного в п. 1.4 договора;

- уплата застройщиком обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

12.12. Застройщик проинформировал Участника долевого строительства, что обязательства Застройщика по настоящему договору также обеспечены поручительством ООО «Компания «ОСТЭР» (ИНН 5904034210) в соответствии с договором поручительства, заключенным 02.07.2018 г. на срок до 30.06.2023 г.

3. Цена договора и порядок расчетов.

3.1. Размер денежных средств, подлежащий уплате Участником долевого строительства Застройщику для строительства Объекта долевого строительства (цена договора) составляет _____ рублей. Цена настоящего договора определяется как произведение цены 1 кв.м. и Общей приведенной площади объекта долевого строительства. Цена 1 кв.м. Общей приведенной площади составляет _____ руб. Общая приведенная площадь объекта долевого строительства состоит из суммы общей площади всех помещений объекта долевого строительства, включая площади лоджии, балкона, с понижающими коэффициентами: для лоджий - 0,5, для балконов - 0,3.

3.2. Участник долевого строительства оплачивает цену настоящего договора в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 3 к настоящему договору)

Досрочная уплата цены Объекта долевого строительства допускается, но не ранее даты государственной регистрации настоящего договора. В случае осуществления Участником долевого строительства досрочного погашения части долга, Застройщиком сокращается период рассрочки, без изменения размера ежемесячного платежа.

В случае невыполнения в срок, либо ненадлежащего выполнения Участником обязательства по оплате цены договора, Застройщик вправе в односторонней внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.3. В случае, если оплата цены в соответствии с п. 3.2 договора производится с рассрочкой или отсрочкой платежа, Стороны подтверждают, что Застройщиком, в соответствии со ст. 823 Гражданского кодекса РФ предоставлен коммерческий кредит Участнику долевого строительства в виде отсрочки (рассрочки) платежа по договору. За пользование коммерческим кредитом Участник долевого строительства уплачивает проценты Застройщику, которые ежемесячно начисляются на сумму неуплаченной части целевого денежного взноса. Размер процентов установлен в течение сроков платежей, указанных в п. 3.2 - из расчета 0% годовых; а при нарушении указанных в п. 3.2 сроков платежей - из расчета 30% годовых. Проценты начисляются вплоть до полной оплаты цены договора. Оплата процентов производится ежемесячно, в срок до 5 числа следующего за отчетным месяцем.

3.4. Цена договора включает в себя денежные средства на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства, в том числе возмещение затрат на создание коммуникаций и других инженерных сооружений, благоустройство прилегающих территорий, стоимость природоохранных и иных необходимых мероприятий, и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

3.5. Размер денежных средств на оплату услуг Застройщика складывается из фиксированной стоимости услуг Застройщика, равной 25% процентам от цены договора, указанной в п. 3.1, и суммы экономии Застройщика, исчисляемая как разница между ценой договора, уменьшенной на сумму фиксированной стоимости услуг, установленной настоящим пунктом, и суммой денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства. Указанная сумма экономии является собственностью Застройщика.

3.6. Датой исполнения платежа признается день зачисления денежных средств на расчетный счет Застройщика.

3.7. Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит, иначе как по взаимному соглашению сторон и в случае, установленном п. 3.8 договора.

3.8. Случаи и условия изменения цены договора:

3.8.1. В случае, если фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства, определяемая согласно данным технического плана на Многоквартирный дом, выданного Застройщику организацией технической инвентаризации или кадастровым инженером будет меньше или больше Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, то стороны производят перерасчет цены договора пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства.

3.8.2. Если фактическая Общая приведенная площадь Объекта окажется менее Общей приведенной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.2. настоящего договора, Застройщик возвращает Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства в течение 10 рабочих дней с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта с указанием фактической площади Объекта.

3.8.3. Если в результате строительства фактическая Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится, Участник в течение 10 рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика, но в любом случае до подписания передаточного акта, перечисляет

Застройщику дополнительно денежные средства (за площадь, превышающую Общую приведенную площадь Объекта долевого строительства, указанную в пункте 2.2. настоящего договора).

3.8.4. В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в настоящем пункте 3.8, Застройщик осуществляет перерасчет цены договора, который отражается в сообщении, направляемом Участнику долевого строительства (уведомление о завершении строительства и необходимости принять Объект), а затем и в передаточном акте; заключение дополнительного соглашения к договору об изменении цены договора в этом случае не требуется.

3.8.5. До момента совершения Участником долевого строительства доплаты за Объект Застройщик вправе приостановить передачу Объекта Участнику долевого строительства. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Объекта не является просрочкой передачи Объекта Участнику долевого строительства.

В случае, если в результате неисполнения/ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по договору, в том числе, по доплате денежных средств в связи с увеличением площади Объекта, Застройщик приостановил передачу Объекта, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с владением Объектом в период с момента, когда помещение было бы передано Участнику долевого строительства Застройщиком в случае надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств и до момента, когда помещение было передано Участнику долевого строительства по передаточному акту.

3.8.6. Цена договора, в том числе стоимость 1 кв.м., может быть изменена по соглашению Сторон в случае изменений в Объекте долевого строительства, изменения характеристик, состава, включения дополнительных опций в Объект, или включения элементов чистовой отделки, а также в случае прочих изменений в Объекте. В указанных случаях стороны заключают соответствующее соглашение об изменении условий настоящего договора, в котором предусматривают, в том числе, состав, характеристики, цену 1 кв.м. и общую цену Объекта долевого строительства.

3.9. Изменение общей площади или общего объема или назначения общего имущества Многоквартирного дома не является основанием для расторжения или изменения настоящего договора, а равно для изменения цены договора и осуществления каких-либо перерасчетов.

4. Порядок передачи Объекта долевого строительства

4.1. Срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства – в течение шести месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома. Застройщик вправе завершить строительство Многоквартирного дома и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно.

4.2. Передача Объекта долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи. Указанный акт не является основанием для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект вплоть до полной оплаты цены по настоящему договору, что подтверждается справкой Застройщика о выполнении финансовых обязательств.

4.3. В случае совершения Участником долевого строительства действий по фактическому принятию Объекта без подписания актов приема-передачи Сторонами Объект долевого строительства считается переданным Участнику, о чем Застройщиком составляется односторонний акт. С момента составления одностороннего акта риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства, переходит к Участнику долевого строительства.

4.4. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, Участник долевого строительства обязан произвести осмотр Объекта и совершить иные необходимые действия по его приемке в течение семи календарных дней со дня получения указанного сообщения. С момента передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи к нему переходит риск случайной гибели и повреждения Объекта, а также обязанность оплачивать коммунальные платежи и нести иные расходы по содержанию и обслуживанию Объекта долевого строительства.

4.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Объекта до момента устранения недостатков только в случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с такими нарушениями обязательных требований и нормативов, которые делают помещение непригодным для использования по целевому назначению. Таким нарушениями стороны признают: отсутствие стен, плит перекрытий, оконных и балконных конструкций, входных дверей, полное отсутствие отделки квартиры или отдельного помещения (если такая отделка предусмотрена Приложением №2), отсутствие водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения (в отопительный период, определяемый в установленном порядке для Пермского края).

4.6. Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять Объект от Застройщика по акту приема-передачи, однако вправе при этом потребовать указания в акте приема-

передачи на то, что Объект принимается с недостатками, перечисленными в прилагаемой к акту дефектной ведомости. В этом случае Застройщик обязуется обеспечить устранение выявленных при приемке Объекта недостатков в согласованный срок; а Участник долевого строительства обязуется обеспечить доступ в помещение специалистов подрядной организации для выполнения работ по устранению выявленных недостатков.

4.7. В случае приемки Участником долевого строительства Объекта с недостатками Застройщик обязуется устранить данные недостатки в течение 2 месяцев соответственно с момента подписания акта приема-передачи Объекта с дефектами или с момента письменного предъявления недостатков, если иной срок не будет согласован сторонами. В случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 45 дней наступления соответствующих погодных условий. При этом Участник долевого строительства, принявший Объект с недостатками, обязан обеспечить Застройщику доступ в помещение для устранения недостатков.

Стороны договорились, что только после заявления Участником долевого строительства требования Застройщику об устранении недостатков и в случае неустранения Застройщиком недостатков в согласованный договором срок Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

После уведомления Застройщиком Участника долевого строительства об устранении недостатков Участник долевого строительства обязан приступить к приемке Объекта и принять его, либо принять результат устранения недостатков, в течение 5 рабочих дней с момента получения сообщения Застройщика об устранении недостатков, если иные сроки не указаны в уведомлении Застройщика об устранении недостатков.

4.8. Застройщик вправе не передавать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства при наличии просроченной задолженности Участника долевого строительства по оплате цены, начисленных штрафных санкций или иных платежей по настоящему договору вплоть до полного погашения имеющейся задолженности (в том числе, начисленных коммунальных платежей и иных расходов по содержанию Объекта долевого строительства после ввода в эксплуатацию). В этом случае на Участника долевого строительства возлагается обязанность самостоятельно оплачивать или компенсировать Застройщику коммунальные платежи и иные расходы по содержанию Объекта долевого строительства с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию, а Застройщик не несет ответственности за нарушение срока передачи Объекта Участнику долевого строительства.

4.9. Уклонением Участника долевого строительства от принятия Объекта признаются следующие случаи:

- неявка Участника долевого строительства на приемку Объекта в указанный в уведомлении срок;
- уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о готовности Объекта, включая случаи неполучения письма по причине «истечение срока хранения»;
- отказ от подписания передаточного акта при отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 4.5 настоящего договора.

4.10. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта Застройщик вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику долевого строительства. При этом со дня составления данного одностороннего акта или иного документа о передаче Объект долевого строительства признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству; риск случайной гибели Объекта признается перешедшим к Участнику долевого строительства; у Участника долевого строительства возникает обязанность нести все расходы по содержанию и эксплуатации Объекта, в том числе коммунальные платежи.

4.11. Право собственности на Объект оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства на основании государственной регистрации, которая производится только после полной оплаты Участником долевого строительства цены по настоящему договору, что подтверждается справкой Застройщика. Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект будут настоящий договор, акт приема-передачи Объекта, справка о полной оплате цены. До полной оплаты цены по настоящему договору Участник долевого строительства не вправе обращаться с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5. Гарантии качества Объекта долевого строительства

5.1. Стороны согласовали следующие условия о качестве Объекта долевого строительства.

5.1.1. Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по договору, должно соответствовать проектной документации, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта разрешения на строительство обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов. К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на момент прохождения первоначальной экспертизы проектной документации и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта в эксплуатацию (утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. №1521). В части, не урегулированной обязательными требованиями, указанными в настоящем пункте Договора, качество объекта долевого строительства должно соответствовать проектной и рабочей документации. В случае наличия в проектной документации ссылки на какой-либо нормативный документ, при определении качества выполненных работ подлежат применению только те нормы данного документа, которые носят обязательный характер и подлежат применению с учетом области применения данного документа. Иные положения ГОСТ, СП, СНИП, СанПиН, имеющие рекомендательный характер, не подлежат применению при определении соответствия Объекта долевого строительства установленным требованиям качества. Иные нормы, утвержденные не государственными органами власти, не подлежат применению при определении соответствия объекта долевого строительства установленным требованиям качества. Все положения настоящего договора, связанные с качеством и гарантиями, в полной мере относятся также для определения соответствия качества имущества общего пользования Многоквартирного дома.

5.1.2. Отклонение в площади отдельных частей помещения, которое не повлекло отклонение от общей проектной площади Помещения при сложении площадей данных частей, соответствует требованиям к качеству Объекта долевого строительства, согласованным сторонами.

5.1.3. Участник долевого строительства понимает и осознает, что в связи с технологическими особенностями создания Объекта долевого строительства и расчетным способом определения его будущей площади на стадии подписания договора невозможно точно определить его конечную площадь. Отклонение площади Объекта по результатам обмеров, выполненных при проведении кадастровых работ по изготовлению технического плана на Объект, от общей проектной площади Помещения в ту или иную сторону, не превышающее 5% (пяти процентов), соответствует требованиям к качеству объекта долевого строительства, согласованным сторонами.

5.1.4. Какое-либо изменение площади или объема или назначения общего имущества Многоквартирного дома не является отклонением от требований к качеству Объекта долевого строительства, если только иное прямо не предусмотрено законодательством.

5.1.5. Указанные в пунктах 5.1.2-5.1.4 договора отклонения не признаются сторонами изменением условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

5.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства.

5.3. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания Застройщиком первого передаточного акта с участниками долевого строительства.

5.4. Гарантийный срок на материалы, оборудование, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, санфаянс, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций определяется в соответствии с гарантийными сроками, установленными заводами-изготовителями. В случае отсутствия установленных гарантийных сроков и/или истечения гарантийных сроков на момент передачи объекта долевого строительства Участнику долевого строительства и/или в случае, если на дату передачи объекта долевого строительства не истекший период гарантийного срока, установленный заводом изготовителем, составляет менее 12 месяцев, гарантийный срок на материалы, оборудование, оконные и балконные конструкции, балконное остекление, санфаянс, дверные блоки, фурнитуру оконных, балконных конструкций, балконного остекления, дверных конструкций составляет 12 месяцев с момента передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на отделочные работы устанавливается 12 месяцев со дня передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если такое нарушение выявлено в течение гарантийного срока. В случае если помещение построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведшими к ухудшению качества такого помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного

договором использования, то есть для проживания, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков.

В указанном случае сторонами составляется дефектная ведомость с указанием недостатков помещения и сроков их устранения, на основании которой Застройщик устраняет выявленные недостатки. При этом Участник долевого строительства для составления дефектной ведомости, а также для устранения недостатков обязан обеспечить Застройщику доступ в помещение.

Стороны определили срок устранения недостатков Помещения – 45 дней с момента предъявления соответствующего требования, однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 45 дней наступления соответствующих погодных условий. Иной срок устранения недостатков может быть согласован сторонами в дефектной ведомости.

Стороны договорились, что только после заявления Участником долевого строительства требования Застройщику об устранении недостатков и в случае неустранения Застройщиком недостатков в согласованный договором срок Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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

Условия выполнения гарантийных обязательств, предусмотренные договором, являются обязательными для Участника долевого строительства, а также всех иных собственников помещения в пределах гарантийного срока.

5.6. Участник долевого строительства после получения Объекта долевого строительства по акту приема-передачи от Застройщика обязан соблюдать при проведении перепланировки, перестройки Объекта, изменения инженерных коммуникаций и проведении прочих работ, связанных с изменением конструкций Объекта требования действующих нормативных документов, в частности, предварительно согласовать вносимые изменения с контролирующими службами и обслуживающей дом организацией. Участник не вправе самовольно осуществлять переделку, переустройство, перенос, разбор, демонтаж, остекление и любые иные изменения фасада Многоквартирного дома, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц. Такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Многоквартирного дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией. В случае нарушения данных обязательств Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ; при этом гарантийные обязательства Застройщика в отношении Объекта долевого строительства прекращают свое действие с момента указанного выше нарушения.

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

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если 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 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.

6. Права и обязанности Застройщика

6.1. Застройщик обязан:

6.1.1. В течение пяти дней после подписания договора совместно с Участником долевого строительства обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о проведении государственной регистрации настоящего договора, представив при этом все необходимые документы.

6.1.2. Вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о Застройщике и проекте строительства, в сроки, установленные законом.

6.1.3. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства только для строительства Многоквартирного дома в целях, определенных Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...".

6.1.4. Построить и ввести в эксплуатацию Многоквартирный дом не позднее срока, указанного в п. 2.10 договора.

6.1.5. После получения разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи помещения.

6.1.6. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого участия в состоянии, соответствующем условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, при отсутствии задолженности Участника долевого строительства по оплате цены и иных платежей по настоящему договору.

6.2. В случае, если строительство Многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в настоящий договор, касающихся указанного в пункте 2.10 настоящего договора срока, с текстом дополнительного соглашения.

При отсутствии возражений против внесения изменений в настоящий договор, касающихся указанного в п. 2.10 срока, Участник долевого строительства в течение 7 дней с момента получения предложения от Застройщика подписывает направленное ему дополнительное соглашение и выполняет все действия, необходимые от Участника долевого строительства для государственной регистрации Сторонами такого дополнительного соглашения в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

При наличии возражений против внесения изменений в настоящий договор, касающихся срока, Участник долевого строительства в течение 7 дней с момента получения от Застройщика Предложения направляет в адрес Застройщика в письменной форме мотивированный отказ от подписания направленного ему дополнительного соглашения.

В том случае, если Сторонами не будет достигнуто взаимное соглашение об изменении настоящего договора в части срока указанного в пункте 2.10, настоящий договор может быть изменен или расторгнут в судебном порядке по инициативе Застройщика в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

6.3. Застройщик вправе совершать действия, необходимые для изменения конфигурации, границ и площади земельных участков, предоставленных под строительство Многоквартирного дома, в том числе, путем выделения, разделения или присоединения к ним одного или нескольких земельных участков. Изменения площади земельных участков, возникающие при этом, не влияют на расчеты между сторонами и цену настоящего договора. Подписание Участником долевого строительства настоящего договора является достаточным доказательством его согласия с проведением указанных мероприятий, в т.ч. для межевания и кадастрового учета вновь образуемых земельных участков. Вновь образованные в результате проведения указанных мероприятий земельные участки или право аренды таких земельных участков, за исключением земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом и который предназначен для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Многоквартирного дома в границах, определяемых согласно требованиям земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности, освобождаются от залога, предусмотренного частью 1 статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

6.4. Застройщик вправе самостоятельно вносить в проект Многоквартирного 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 Многоквартирный дом в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать требованиям проектной документации, настоящему договору и действующим нормативам.

7. Права и обязанности Участника долевого строительства

7.1. Участник долевого строительства обязан:

7.1.2. Принять долевое участие в финансировании строительства Многоквартирного дома в порядке и сроки, установленные настоящим договором.

7.1.3. В течение пяти дней после подписания договора совместно с Застройщиком обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о проведении государственной регистрации настоящего договора, представив при этом все необходимые документы, а также уплатить государственную пошлину за государственную регистрацию настоящего договора в соответствии с законодательством о налогах и сборах.

7.1.4. После получения сообщения Застройщика о завершении строительства (создания) Многоквартирного дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче обязан совершить необходимые действия по приемке Объекта долевого строительства в течение семи календарных дней со дня получения указанного сообщения.

7.1.5. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), 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 обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

7.1.6. Не проводить без письменного согласования с Застройщиком перепланировки и отделку Объекта долевого строительства до приемки Объекта долевого строительства по приемосдаточному акту, а также не устанавливать дверей и запорных устройств, препятствующих свободному доступу Застройщика на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства не вправе ухудшать состояние Объекта вплоть до полной оплаты цены по настоящему договору.

7.1.7. Принять участие в выборе способа управления Многоквартирным домом. В случаях, предусмотренных жилищным законодательством - заключить с управляющей организацией договор на управление Многоквартирным домом.

7.1.8. С целью обеспечения безопасности стройплощадки Участник не вправе самостоятельно посещать и осматривать Объект долевого строительства до получения извещения Застройщика о готовности Объекта для осмотра и приемки.

7.2. Участник долевого строительства самостоятельно регистрирует в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, право собственности на Объект долевого строительства после получения Объекта от Застройщика и полной оплаты платежей по настоящему Договору.

7.3. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства на основании государственной регистрации, которая производится только после полной оплаты Участником долевого строительства цены по настоящему договору, что подтверждается справкой Застройщика. Основанием для государственной регистрации права собственности на Объект будут настоящий договор, акт приема-передачи Объекта, справка о полной оплате цены. До полной оплаты цены по настоящему договору Участник долевого строительства не вправе обращаться с заявлением о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

7.4. До подписания настоящего договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Многоквартирному дому, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте Застройщика и Единой информационной системе жилищного строительства. Также Участник ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг). Настоящим Участник уведомлен, что в процессе строительства возможны архитектурные, структурные и иные изменения, замена строительных материалов и оборудования, а также иные модификации, осуществляющиеся путем внесения изменений и (или) корректировок в проектную документацию Многоквартирного дома в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

7.5. Участник настоящим выражает свое согласие:

- на межевание земельного участка с кадастровым номером 59:01:4411071:21,
- на его разделение, на перераспределение, на объединение земельных участков,
- на изменение вида разрешенного использования земельного участка (при условии, что такое изменение не препятствует строительству Многоквартирного дома),
- на снятие с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 59:01:4411071:21,
- на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков,
- на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки,
- на изменение в правах залога на земельный участок, возникающих согласно Федеральному закону от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости ...», на прекращение права залога на земельный участок с кадастровым номером 59:01:4411071:21 в связи с необходимостью его разделения (либо перераспределения) на вновь образованные земельные участки, либо в связи с необходимостью его объединения с другим участком, на

возникновение прав залога на один из вновь образованных земельных участков (на котором будет располагаться Многоквартирный дом),

- на изменение проектных решений в части размещения парковочных мест вне объекта, в частности: на замену земельных участков для размещения парковочных мест с кадастровыми номерами 59:01:4411071:34, 59:01:4413685:726, 59:01:4413686:118 и перенос парковочных мест на другие участки,

- на передачу земельного участка с кадастровым номером 59:01:4411071:21, а также вновь образованных земельных участков в залог иным участникам долевого строительства Многоквартирного дома.

8. Уступка прав требований.

8.1. Уступка Участником долевого строительства прав требований передачи Объекта по настоящему договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ. До момента полной оплаты цены уступка прав допускается только с согласия Застройщика.

8.2. О произведенной уступке Участник долевого строительства уведомляет Застройщика в течение семи дней с момента подписании договора об уступке прав.

8.3. Уступка Участником долевого строительства прав требований передачи Объекта иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

9. Ответственность сторон

9.1. Ответственность Сторон за нарушения условий договора определяется в соответствии с действующим законодательством с учетом особенностей, установленных настоящим договором.

9.2. Стороны несет ответственность за нарушение обязательств по договору при наличии вины.

9.3. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством.

9.4. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, установленном действующим законодательством.

9.5. Срок выплаты неустойки (пени) за просрочку исполнения обязательства по пунктам 9.3, 9.4 настоящего договора, а также в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством за просрочку исполнения обязательств сторонами, устанавливается: в течение 180 (сто восемьдесят) рабочих дней с момента получения виновной стороной соответствующего требования. Сторона, выдвинувшая требования об уплате неустойки, должна предоставить соответствующий расчет и банковские реквизиты для перечисления денежных средств с указанием получателя, сведений о номере лицевого счета и кредитной организации, в которой открыт соответствующий лицевой счет.

9.6. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства он обязан возместить Застройщику все причиненные таким уклонением убытки, в частности, возместить расходы на содержание Объекта в период уклонения от его принятия.

9.7. В случае, если до регистрации права собственности на Объект Участник долевого строительства самовольно осуществил перепланировку и (или) переоборудование Объекта или мест общего пользования, Участник долевого строительства обязан в течение 10 дней с момента подписания акта представителями Застройщика и генерального подрядчика строительства привести Объект в прежнее состояние за свой счет, а так же возместить Застройщику возникшие вследствие этого убытки.

9.8. Стороны настоящего договора освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору, если исполнение или надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего договора.

9.9. К обстоятельствам непреодолимой силы по настоящему договору относятся, в частности, пожары; стихийные бедствия природного и техногенного характера; забастовки; военные действия; издание законодательных и иных нормативных актов, ухудшающих положение сторон по сравнению с моментом заключения договора, в том числе, когда в силу вновь принятых нормативных актов к Застройщику применяются повышенные требования для завершения строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию; неправомерные действия (бездействия) администрации города Перми, иных государственных и муниципальных органов, организаций, осуществляющих проведение экспертиз, согласований, выдачу документов, необходимых для осуществления строительства Многоквартирного дома и ввода его в эксплуатацию, и отдельных должностных лиц и т.п.

9.10. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана известить другую сторону о наступлении подобных обстоятельств в письменной форме. Обязанность доказывания обстоятельств непреодолимой силы лежит на стороне, которая ссылается на эти обстоятельства.

9.11. В случае если строительство (создание) Многоквартирного дома не может быть завершено в установленный договором срок вследствие указанных в настоящем договоре обстоятельств непреодолимой силы, Застройщик вправе в одностороннем порядке перенести срок окончания строительства Многоквартирного дома и передачи Объекта долевого строительства на период действия указанных обстоятельств. О переносе срока окончания строительства Застройщик письменно уведомляет Участника долевого строительства с указанием причин, вызвавших такой перенос.

10. Порядок изменения и расторжения настоящего договора

10.1. Изменения и дополнения к настоящему договору оформляются письменно в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, и подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

10.2. В случае просрочки внесения платежа в течение более чем на два месяца или систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (то есть нарушения срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев) Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора в порядке, предусмотренном действующим законодательством. При расторжении договора по указанному в настоящем пункте основанию Участник долевого строительства обязуется в течение семи дней с момента расторжения договора возместить Застройщику понесенные им убытки в виде расходов Застройщика по государственной регистрации договора, дополнительных соглашений к нему (если они были) и по расторжению договора, агентского вознаграждения за риэлтерские услуги при заключении настоящего договора, расходы по Застройщика на оплату взноса в компенсационный фонд, расходы Застройщика на оплату услуг банка при возврате денежных средств Участнику долевого строительства, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего договора, в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика.

10.3. В случае, если к моменту расторжения настоящего договора Объект будет передан по акту Участнику долевого строительства, Участник обязуется освободить Объект от своего имущества и возвратить Застройщику Объект в состоянии не хуже первоначального в течение 10 дней с момента получения уведомления о расторжении договора. В случае просрочки выполнения обязательства по возврату Объекта Участник оплачивает Застройщику неустойку из расчета двойной резервной ставки Центрального банка РФ, начисляемой на цену Объекта по настоящему договору за весь период просрочки возврата. При возврате Объекта Застройщику по основаниям, указанным в настоящем пункте, Застройщик не компенсирует Участнику долевого строительства стоимость произведенных Участником улучшений Объекта (перепланировки, отделочные работы и т.п.). Возврат Участнику долевого строительства фактически полученной Застройщиком цены Объекта производится в течение 10 дней после выполнения Участником обязательства по возврату Объекта Застройщику.

10.4. 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 действующим законодательством.

10.5. В случае, когда расторжение договора производится по взаимному согласию сторон, но по предложению Участника долевого строительства, или по инициативе Участника при отсутствии нарушений со стороны Застройщика (например, в связи с тем, что Участник долевого строительства не может исполнить обязательства по договору, или в связи с тем, что Участник долевого строительства желает приобрести иное недвижимое имущество, отказавшись от приобретения Объекта или по иным другим подобного рода причинам), Участник долевого строительства обязуется предварительно возместить Застройщику расходы Застройщика по государственной регистрации договора, дополнительных соглашений к нему (если они были) и по расторжению договора, агентского вознаграждения за риэлтерские услуги при заключении настоящего договора, расходы по Застройщика на оплату взноса в компенсационный фонд, расходы Застройщика на оплату услуг банка при возврате денежных средств Участнику долевого строительства, прочие расходы, понесенные с целью заключения настоящего договора, в сумме равной фактически понесенным расходам Застройщика. По соглашению сторон такие расходы могут быть удержаны Застройщиком из средств, ранее уплаченных Участником долевого строительства по договору.

11. Согласие Участника долевого строительства на обработку персональных данных

11.1. При заключении настоящего договора Участник долевого строительства предоставляет Застройщику заверенные копии следующих документов:

- юридические лица: Свидетельство о государственной регистрации, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе; устав в последней редакции со всеми изменениями, документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего договор от имени Участника долевого строительства (копии заверяются подписью единоличного исполнительного органа и печатью юридического лица);

- физические лица: паспорт гражданина РФ для лиц старше 14-ти лет, свидетельство о рождении для лиц младше 18-ти лет, свидетельство о браке для лиц, состоящих в браке.

Правопреемники Участника долевого строительства (лица, получившие права по договору на основании уступки прав по договору, а также иные правопреемники) обязуются в течение 5-ти рабочих дней с момента государственной регистрации перехода к ним прав по договору предоставить Застройщику документы, указанные в настоящем пункте договора.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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 и адрес его электронной почты; иные сведения об Участнике долевого строительства, указанные в настоящем договоре.

11.5. 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, Министерство строительства Пермского края, органы прокуратуры), страховой компании, которая будет осуществлять страхование ответственности Застройщика по настоящему договору, и иным лицам для целей заключения настоящего договора и его исполнения. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

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

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

12. Заключительные положения

12.1. Настоящий договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", и действует до исполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

12.2. Настоящий договор составлен в 3-х экземплярах: по одному для каждой из сторон, третий – для Управления Росреестра по Пермскому краю. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

12.3. Споры между Сторонами, не урегулированные в претензионном порядке, рассматриваются в суде в соответствии с установленной законом подсудностью.

12.4. Условия настоящего договора и приложений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению третьим лицам.

12.5. Стороны договорились, что весь обмен информацией и документацией между Сторонами происходит только в письменной форме в виде заказного письма или письма с описью вложения или телеграммы, отправленных по почтовому адресу стороны, указанному в тексте договора, или путем непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей стороны под роспись. В случае неполучения отправителем письма уведомления о вручении письма, включая случаи, когда оператором почтовой связи письмо было возвращено в связи с его неполучением получателем, включая причины «истечение срока хранения письма», «отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п., письмо считается полученным адресатом по истечении 10 дней с момента его отправки. В случае неполучения отправителем телеграммы уведомления о вручении телеграммы, телеграмма считается полученной адресатом по истечении 3 дней с момента отправки.

12.6. Настоящий договор, включая подписанные сторонами дополнения и приложения к нему, является единственным документом, регулирующим отношения и обязательства сторон, а также требования к Объекту долевого строительства. Любые другие документы и материалы, как то: рекламные проспекты, публикации, информация, размещенная в средствах массовой информации и информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», переписка, коммерческие предложения и т.п. не влекут юридических последствий для установления предмета настоящего договора и обязательств сторон.

13. Приложения:

- Приложение №1 – поэтажный план Многоквартирного дома с указанием местоположения Объекта долевого строительства.
- Приложение №2 – техническое состояние Объекта долевого строительства на момент передачи.
- Приложение №3 – график платежей.

Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Застройщик:

ЗАО «ОСТ-Дизайн»

614010, г.Пермь, ул. Г.Хасана, 7а, оф.135

Тел. 8(342) 225-07-02

ИНН 5904008757 КПП 590401001

р/сч 4070281049770035755

в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк,

к/сч 30101810900000000603

БИК 042202603

Участник долевого строительства:

_____ Юношев Р.П.

**Приложение №1 к договору
участия в долевом строительстве**

**Позтажный план Многоквартирного дома по ул. Лукоянова, 31
с указанием местоположения Объекта долевого строительства**

(__ этаж)

Основные характеристики Многоквартирного дома:

- Многоквартирный жилой дом общей площадью согласно проекта 11 402,2 кв.м.; количество этажей – 7, наружные стены бескаркасные из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.); поэтажные перекрытия – сборные железобетонные многопустотные плиты; класс энергоэффективности – В (высокий); класс сейсмостойкости – 5 баллов по шкале MSK-64

Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ Р.П. Юношев

**Приложение № 2 к договору
участия в долевом строительстве**

**Техническое состояние Объекта долевого строительства
на момент передачи
(Тип отделки №1 – Подготовительная)**

1. Стороны установили, что Объект долевого строительства – квартира, указанная в п. 2.2 договора, будет передаваться Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- установлена металлическая входная дверь;
- выполнены внутренние перегородки;
- на стенах в помещениях шпаклевка, гипсовая штукатурка, затирка швов, на лоджиях и балконах отделка согласно проекта;
- выполнена полусухая стяжка на полу, кроме помещения балкона и лоджии;
- потолок – без отделки;
- установлены оконные конструкции из ПВХ, установлен подоконник из ПВХ белого цвета;
- выполнено остекление лоджий и балконов согласно проекта;
- установлены радиаторы согласно проекта, счетчик тепловой энергии установлен в местах общего пользования;
- холодное и горячее водоснабжение и водоотведение - без разводки, с установкой приборов учета и отсечной арматуры;
- электропроводка – выполнена внутренняя разводка, установлены розетки и выключатели, приборы учета электрической энергии установлен в местах общего пользования.

2. Остальные отделочные работы в квартире, а также установка сантехнического оборудования, кухонной электроплиты, межкомнатных дверей не входят в цену договора и выполняются Участником долевого строительства по своему усмотрению, самостоятельно и за свой счет после подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

3. Застройщик оставляет за собой право заменить некоторое или некоторые из указанных в проектной документации и настоящем Договоре материалов и оборудования на другое или другие наименования с такими же или сравнимыми параметрами.

Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ Р.П. Юношев

**Приложение № 2 к договору
участия в долевом строительстве**

**Техническое состояние Объекта долевого строительства
на момент передачи
(Тип отделки №3 – Комфорт)**

1. Стороны установили, что Объект долевого строительства – квартира, указанная в п. 2.2. договора, будет передаваться Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- установлена металлическая входная дверь;
- выполнены внутренние перегородки;
- установлены межкомнатные двери согласно проекта;
- на стенах в помещениях шпаклевка, гипсовая штукатурка, затирка швов, на лоджиях и балконах отделка согласно проекта;
- выполнена полусухая стяжка на полу;
- установлены оконные конструкции из ПВХ, установлен подоконник из ПВХ белого цвета;
- выполнено остекление лоджий и балконов согласно проекта;
- установлены радиаторы согласно проекта, счетчик тепловой энергии установлен в местах общего пользования;
- холодное и горячее водоснабжение и водоотведение - с разводкой, установлены приборы учета водоотведения, а также сантехника: в санузле – унитаз, в ванной - умывальник, ванная, на кухне – мойка;
- электропроводка – выполнена внутренняя разводка, установлены розетки и выключатели, прибор учета электрической энергии установлен в местах общего пользования. Электроплита не устанавливается.

2. Ведомость чистовой отделки помещений:

	жилые комнаты; жил.комната с кухней- нишей	прихожие; коридоры	кухня;	Ванная комната, совмещенный с/узел	с/узел	лоджии; балконы
Пол	ламинат	ламинат	ламинат	керамическая плитка	керамическая плитка	керамическая плитка
Стены	обои	обои	обои	керамическая плитка	керамическая плитка	оштукатурены
Потолок	натяжной потолок	натяжной потолок	натяжной потолок	натяжной потолок	натяжной потолок	окраска

3. Застройщик оставляет за собой право заменить некоторое или некоторые из указанных в проектной документации и настоящем Договоре материалов и оборудования на другое или другие наименования с такими же или сравнимыми параметрами.

Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ Р.П. Юношев

**Приложение № 2 к договору
участия в долевом строительстве
Техническое состояние Объекта долевого строительства
на момент передачи
(Тип отделки №2– Стандарт)**

1. Стороны установили, что Объект долевого строительства – квартира, указанная в п. 2.2. договора, будет передаваться Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

- установлена металлическая входная дверь;
- выполнены внутренние перегородки;
- установлены межкомнатные двери согласно проекта;
- на стенах в помещениях шпаклевка, гипсовая штукатурка, затирка швов, на лоджиях и балконах отделка согласно проекта;
- выполнена полусухая стяжка на полу;
- установлены оконные конструкции из ПВХ, установлен подоконник из ПВХ белого цвета;
- выполнено остекление лоджий и балконов согласно проекта;
- установлены радиаторы согласно проекта, счетчик тепловой энергии установлен в местах общего пользования;
- холодное и горячее водоснабжение и водоотведение - с разводкой, установлены приборы учета водоотведения, а также сантехника: в санузле – унитаз, в ванной - умывальник, ванная, на кухне – мойка;
- электропроводка – выполнена внутренняя разводка, установлены розетки и выключатели, прибор учета электрической энергии установлен в местах общего пользования. Электроплита не устанавливается.

2. Ведомость чистовой отделки помещений:

	жилые комнаты; жил. комната с кухней-нишей	прихожие; коридоры	кухня;	Ванная комната, совмещенный с/узел	с/узел	лоджии; балконы
Пол	линолеум	линолеум	линолеум	керамическая плитка	керамическая плитка	линолеум
Стены	обои	обои	обои	окраска стен, частично керамическая плитка	окраска стен	оштукатурены
Потолок	натяжной потолок	натяжной потолок	натяжной потолок	натяжной потолок	натяжной потолок	окраска

3. Застройщик оставляет за собой право заменить некоторое или некоторые из указанных в проектной документации и настоящем Договоре материалов и оборудования на другое или другие наименования с такими же или сравнимыми параметрами.

Подписи сторон:

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ Юношев Р.П.

_____.

**Приложение № 3 к договору
участия в долевом строительстве**

График платежей:

Номер платежа (п/п)	Дата платежа *	Сумма платежа (руб.)
1.		
2.		
3.		
Итого:		

* Дата платежа – календарная дата, по которую включительно Участник долевого строительства обязан совершить платеж в сумме, указанной в столбце 3 Графика платежей.

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ Юношев Р.П.
