

## ДОГОВОР № 000-000

### участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями («Гайва Парк») по ул. Карбышева, 49а в Орджоникидзевском районе г. Перми

Город Пермь Пермского края.

Девятое июня две тысячи двадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Петрокоминвест», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, дд.мм.гггг года рождения, зарегистрированный по адресу: \_\_\_ край, г. \_\_\_, ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_, кв. \_\_\_, именуемый(е) в дальнейшем «Участник(и) долевого строительства», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

#### 1. Термины и определения

1.1. «Застройщик» - Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Петрокоминвест». Сокращенное наименование: ООО СЗ «ПКИ». Внесено в государственный реестр юридических лиц 30 августа 2005 года за основным государственным регистрационным номером 1055901753104. Идентификационный номер налогоплательщика 5904131013.

Застройщик обладает правом привлекать денежные средства участников долевого строительства на основании полученного разрешения на строительство от 18.12.2019 № 59-RU90303000-113-2019/1 и заключения о соответствии застройщика и проектной декларации установленным требованиям от 08.06.2020 № ЗОС/037/59-000536.

Застройщику принадлежат земельные участки:

- кадастровый номер участка - 59:01:2910287:110, площадь 13649 кв м (зарегистрирован УФРС по Пермскому краю 11 июня 2015 года, запись регистрации № 59-59/025-59/025/101/2015-6117/1), на праве собственности;

- кадастровый номер участка - 59:01:2910287:111, площадь 1808 кв м по договору аренды земельного участка, приобретаемого на торгах в форме аукциона, для размещения автостоянки от 12 октября 2018 № 049-18Т (зарегистрирован УФРС по Пермскому краю 16 октября 2018 года, запись регистрации № 59:01:2910287:111-59/094/2018-2), сроком по 20.08.2023 г.

Застройщик разместил проектную декларацию в Единой информационной системе жилищного строительства (ЕИСЖС) в порядке, установленном Федеральным Законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон»)

1.2. «Участник долевого строительства» - **Фамилия Имя Отчество, 00.00.0000** года рождения.

1.3. «Объект строительства» – «Многokвартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Карбышева, 49а в Орджоникидзевском районе г. Перми», индивидуальный шифр проекта: 07.23.03, строительство которого осуществляется на основании разрешения на строительство, на земельном участке кадастровый номер 59:01:2910287:110.

Основные характеристики Объекта строительства:

Вид	Монолитно-каркасный
Назначение	Жилое и нежилое
Этажность	21,26,21 (подземных: 1)
Общая площадь дома	37680,40
Материал наружных стен	Кладка из блоков ячеистого бетона, теплоизоляция минераловатным утеплителем с защитным верхним слоем декоративной штукатурки
Материал поэтажных перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Природная сейсмичность участка изысканий определена согласно Картам общего сейсмического районирования территории РФ ОСР-2015 (А) СП 14.13330.2014 «СНиП II-7-81. Строительство в сейсмических районах»: сейсмичность составляет 5 баллов.

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию об Объекте строительства. Проектная декларация и иные необходимые документы размещены на сайте в сети Интернет

в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу наш.дом.рф. Хранение оригинала проектной декларации осуществляется в месте нахождения Застройщика.

1.4. «**Объект долевого строительства**» – \_\_\_\_\_комнатная квартира № 000 (Строительный номер), расположенная в первой секции на 00 (\_\_\_\_\_) этаже Объекта строительства, общей площадью по проекту (Планируемой) 00,00 кв. м, жилой площадью по проекту (Планируемой) 00,00 кв. м, кроме того, проектной площадью лоджии 0,00 кв. м, в соответствии с поэтажным планом (Приложение № 1 к настоящему договору), являющимся его неотъемлемой частью.

Внутренняя отделка помещений, а также иная существенная информация об Объекте долевого строительства приведены в проектной декларации и Приложении № 2 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора. Объект долевого строительства будет передан Участнику долевого строительства в состоянии, указанном в Приложении № 2 к Договору.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Назначение	Жилое
Этаж	00
№ Квартиры	000
Количество комнат	0
Жилая площадь *	00,0
Общая площадь **	00,0
Общая приведенная площадь ***	00,0
Площадь комнат	00,0+00,00
Количество вспомогательных помещений	0
Площадь вспомогательных помещений, в том числе:	00,0
Площадь кухни	00,0
Площадь коридора	0,0
Площадь ванной	0,0
Площадь лоджии	0,0

\* «Жилая площадь» - сумма площадей жилых комнат Объекта долевого строительства без вспомогательных помещений.

\*\* «Общая площадь» - согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь Объекта долевого строительства состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

\*\*\* «Общая приведённая площадь» - Общая площадь Объекта долевого строительства с учётом площади лоджий с понижающим коэффициентом 0,5, балконов - 0,3, определяемая по внутренним поверхностям наружных стен Многоквартирного дома и межквартирных стен. Площадь коммуникационных шахт и стояков систем жизнеобеспечения, предусмотренных проектной документацией, в Общую приведённую площадь Объекта долевого строительства не входят.

Жилая, общая и общая приведенная площади Объекта долевого строительства являются проектными (Планируемыми) и подлежат уточнению после проведения кадастровых работ на Объекте строительства.

1.5. «**Договор**» – настоящий договор № 000-000 участия в долевом строительстве от 00.00.0000 года между Застройщиком и Участником долевого строительства.

1.6. «**Срок строительства**» – четвёртый квартал 2022 года. Срок, до окончания которого Застройщик обязан построить Объект строительства и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию. Застройщик имеет право продлить Срок строительства в одностороннем порядке до 3 (Трёх) месяцев, а также имеет право на досрочное окончание строительства и передачу Объекта долевого строительства.

1.7. «**Срок передачи Объекта долевого строительства**» - передача Объекта долевого строительства в течение 3 (Трёх) месяцев со дня получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию.

1.8. «**Цена Договора**» – денежная сумма, предусмотренная Договором, которую Участник долевого строительства обязан уплатить Застройщику за Объект долевого строительства.

1.9. «**Техническая документация**» – предусмотренная действующим законодательством РФ проектная и иная документация, необходимая для создания и ввода в эксплуатацию Объекта строительства. На момент выдачи разрешения на строительство перечень обязательных требований установлен Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521.

1.10. «**Фактическая площадь**» - общая площадь Объекта долевого строительства, установленная по результатам кадастровых работ.

Стороны договорились, что в связи с неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по строительным нормам и правилам отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий, толщины стен и перегородок по проектной документации, Фактическая площадь может отличаться от проектных (Планируемых) площадей, что не будет являться недостатком Объекта долевого строительства, при условии, что такое отклонение составит не более пяти процентов (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения Фактической площади).

В целях осуществления взаимных расчетов в соответствии с п. 3.11. Договора Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется с учетом данных о фактической площади балконов и/или лоджий с учетом понижающих коэффициентов.

1.11. «Счет эскроу» – счет, открываемый уполномоченным банком (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику после получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию и регистрации права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Объекта строительства.

1.12. «Уполномоченный банк (эскроу-агент)» – Публичное акционерное общество «Сбербанк России». ИНН 7707083893, БИК 042202603, к/с 3010181090000000603, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19.

1.13. Номер квартиры, указанный в настоящем Договоре, является строительным номером и может быть изменен в связи с изменением проектной документации без изменения этажности и месторасположения квартиры на этаже. Настоящим Участник долевого строительства извещен о возможности изменения номера квартиры, дает согласие на изменение номера квартиры в соответствии с настоящим пунктом и подтверждает, что изменение номера квартиры не является для него существенным изменением Договора.

## 2. Предмет договора. Общие положения

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Объект строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены настоящим договором (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства.

Объект долевого строительства и Объект строительства создаются на основании и в соответствии с проектной и рабочей документацией.

2.2. Способ привлечения денежных средств - размещение денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке в порядке, предусмотренном законодательством о долевом строительстве.

2.3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, касающимися создания Объекта долевого строительства и Объекта строительства, в том числе проектной декларацией, проектной документацией по Объекту строительства и Объекту долевого строительства, технологическими картами, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, и поэтажным планом, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельные участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС «наш.дом.рф». Также, Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей), механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в т. ч. с использованием которого осуществляется потребление коммунальных услуг. Участнику долевого строительства содержание указанных документов понятно.

2.4. Участнику долевого строительства разъяснено и понятно, что 150 кладовых, расположенных в подвале Объекта строительства, представляют собою отдельные объекты долевого строительства, приобретаемые возмездно на основании отдельных договоров участия в долевом строительстве. Данные кладовые не являются, и не будут являться общим имуществом Объекта строительства.

Участнику долевого строительства разъяснено и понятно, что земельный участок кадастровый номер участка - 59:01:2910287:111, принадлежащий Застройщику по договору аренды, не будет являться общим имуществом Участников долевого строительства.

## 3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора составляет 0 00 000 ( ) рублей, НДС не предусмотрен на основании пп. 23.1 п. 3 ст. 149 Налогового Кодекса РФ.

3.2. Все платежи и расчеты по Договору осуществляются в рублях РФ. Расходы по безналичным переводам несет лицо, их совершающее.

3.3. Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. Договора, выплачивается Участником долевого строительства на специальный счет эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, который заключается для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от владельца счета - Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи эскроу-агентом таких средств Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

3.3.1. Депонент: **Фамилия Имя Отчество** (Участник долевого строительства).

Бенефициар: ООО Специализированный застройщик «Петрокоминвест».

Эскроу-агент: Акционерное общество «Сбербанк России».

Депонируемая сумма: 0 000 000 ( ) рублей.

3.3.2. Срок условного депонирования денежных средств: до 31 декабря 2022 года, но не более шести месяцев после срока ввода в эксплуатацию Объекта строительства.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта строительства;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного из объектов долевого строительства, входящих в состав Объекта строительства.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ( )

3.3.3. Сроки платежей:

В течение трех рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора ( ) рублей, НДС не предусмотрен.

3.4. Об изменении своих банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно уведомить Участника долевого строительства. Изменения реквизитов Застройщика публикуются на его официальном сайте «<http://петрокоминвест.рф>» и/или на сайте ЕИСЖС «[наш.дом.рф](http://наш.дом.рф)» в сети Интернет и считаются надлежащим уведомлением Участника долевого строительства о внесенных изменениях с момента такой публикации.

3.5. Цена Договора, уплаченная Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных при рассрочке оплаты Цены Договора и п. 3.9. настоящего Договора.

3.6. В случае нарушения установленного договором срока внесения платежа в оплату Цены Договора Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

3.7. Нарушение Участником долевого строительства срока оплаты Цены Договора является основанием для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.8. Факт исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате Цены Договора подтверждается соответствующими документами, выдаваемыми Уполномоченным банком или Застройщиком.

3.9. В случае, если по результатам кадастровых работ по Объекту долевого строительства, его фактическая Общая приведенная площадь изменится по сравнению с его проектной приведенной площадью, указанной в п. 1.4. настоящего Договора, Стороны обязуются уточнить Цену Договора в зависимости от наступления нижеизложенных условий.

Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства уменьшится, Застройщик в течение 10 (Десяти) рабочих дней возвращает Участнику долевого строительства часть денежных средств в соответствии с п. 4.3.6. настоящего Договора.

Если Общая приведенная площадь Объекта долевого строительства увеличится, Участник долевого строительства в течение 10 (Десяти) рабочих дней, но не позднее получения Объекта долевого строительства, производит дополнительное перечисление денежных средств в соответствии с п. 4.3.6. настоящего Договора. Невыплата Участником долевого строительства предусмотренных денежных средств

дает право Застройщику приостановить исполнение своих обязательств по настоящему Договору, включая передачу Объекта долевого строительства.

3.10. Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения Цены Договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 ГК РФ. До момента совершения Участником долевого строительства доплаты Застройщик вправе приостановить передачу Объекта долевого строительства. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

3.11. Доплата либо возврат денежных средств осуществляется на основании подписываемого между сторонами акта (соглашения) об окончании взаиморасчетов, о необходимости подписания которого Застройщик уведомляет Участника долевого строительства. По такому акту об окончании взаиморасчетов Цена Договора подлежит изменению пропорционально изменению Общей приведенной площади Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.4. настоящего Договора.

3.12. В случае закрытия счета эскроу в связи с истечением срока условного депонирования или осуществления расчетов между Эскроу-агентом и Бенефициаром (прекращения договора счета эскроу) расчеты в связи с уменьшением/увеличением Фактической Общей приведенной площади осуществляются между Застройщиком и Участником долевого строительства.

При этом:

- в случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется меньше Общей проектной (Планируемой) площади Объекта долевого строительства, и Эскроу-агент не вернет Участнику долевого строительства денежные средства до закрытия счета эскроу, Застройщик обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня (в зависимости от того, что наступит позже) закрытия счета эскроу и получения от Участника долевого строительства реквизитов для безналичной выплаты денежных средств, содержащих в том числе ИНН Участника долевого строительства, осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченные денежные средства.

- в случае если Фактическая площадь Объекта долевого строительства окажется больше Общей проектной (Планируемой) площади Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня направления соответствующего уведомления Застройщиком (п. 5.2. Договора) осуществить доплату за Помещение.

3.13. Изменение общей площади и (или) общего объема и (или) назначения общего имущества Объекта строительства не является основанием для изменения Цены Договора и осуществления каких-либо перерасчетов.

#### 4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Построить Объект строительства и обеспечить его ввод в эксплуатацию с соблюдением требований законов и иных правовых актов РФ, а также в соответствии с Технической документацией, условиями настоящего Договора, требованиями технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

4.1.2. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее трех месяцев, со дня наступления Срока строительства, при условии выполнения последним своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям п. 6.1. Договора.

4.1.4. Предоставить по требованию Участника долевого строительства информацию в соответствии с действующим законодательством: о себе, об Объекте строительства и о ходе его создания, о состоянии расчетов по настоящему договору. При этом, указанные документы предоставляются для ознакомления Участнику долевого строительства в месте нахождения Застройщика в рабочее время в присутствии представителя Застройщика. В установленных законом случаях Застройщик представляет документы в форме надлежащим образом заверенных копий.

4.1.5. В соответствии со ст. 161 ЖК РФ заключить договор с управляющей компанией на управление введенным в эксплуатацию Объектом строительства.

4.1.6. В случае, если создание Объекта строительства не может быть завершено в предусмотренный п. 1.7 настоящего договора срок, Застройщик не позднее чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение о внесении изменений в настоящий договор, касающихся указанного в пункте 1.7, 3.3.2 настоящего договора срока, с текстом дополнительного соглашения.

4.1.6.1. При отсутствии возражений против внесения изменений в настоящий договор, касающихся указанного в пункте 1.7., 3.3.2 срока, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих 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.

4.1.6.2. При наличии возражений против внесения изменений в настоящий договор, касающихся указанного в пункте 1.7., 3.3.2 срока, Участник долевого строительства в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения от Застройщика предложения направляет в адрес Застройщика в письменной форме мотивированный отказ от подписания направленного ему дополнительного соглашения. Отказом Участника долевого строительства от заключения, направленного Застройщиком дополнительного соглашения признается также неполучение Застройщиком письменного мотивированного отказа Участника долевого строительства по истечению 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты направления Застройщиком соответствующего предложения.

4.1.6.3. В том случае, если Сторонами не будет достигнуто соглашение об изменении настоящего договора в части изменения срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства, настоящий договор может быть изменен или расторгнут в судебном порядке в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. В любое время до получения разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию вносить изменения в разрешение на строительство в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

4.2.2. Привлекать третьих лиц к участию в долевом строительстве Объекта строительства.

4.2.3. Вносить изменения в нумерацию квартир и проектно-сметную документацию, в том числе, но, не ограничиваясь: изменения в состав и размер мест общего пользования Объекта строительства, заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по Объект строительства в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать установленным требованиям, подтверждением чего будет являться разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Стороны соглашаются, что использование эквивалентных материалов не является недостатком, приводящим к ухудшению качества Объекта долевого строительства, либо иным недостатком, делающим Объект непригодным для использования и не является нарушением условий Договора.

4.2.4. Не передавать Объект долевого строительства до момента исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по оплате, предусмотренных настоящим договором. При этом Застройщик не будет считаться просрочившим передачу Объекта долевого строительства, если Объект долевого строительства будет передан в силу вышеуказанных обстоятельств позднее срока, указанного в п. 1.7. настоящего договора.

4.2.5. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Своевременно уплатить Цену Договора в соответствии с условиями настоящего Договора.

Участник долевого строительства (Депонент) обязуется после государственной регистрации Договора, в течение пяти рабочих дней с момента, когда экземпляры Договора с отметкой о государственной регистрации поступили в МФЦ для выдачи сторонам, обратиться к Эскроу-агенту для заключения договора счета эскроу для расчетов по настоящему договору, оформив при этом заявление на открытие счета эскроу и предоставив Эскроу-агенту документы, необходимые для открытия данного счета в соответствии с требованиями, установленными Эскроу-агентом.

4.3.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора, предоставив при этом все необходимые документы.

В минимально разумный срок со дня подписания акта о передаче Объекта долевого строительства подать соответствующее заявление и передать необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Аналогичная обязанность возникает у Участника долевого строительства и при необоснованном отказе или уклонении от приема Объекта долевого строительства с даты одностороннего подписания акта Застройщиком.

4.3.3. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства Объекта строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в предусмотренный Договором срок. Принять Объект долевого строительства и инструкцию по его эксплуатации в порядке и в сроки, определенные настоящим Договором, и подписать соответствующий акт.

4.3.4. После принятия Объекта долевого строительства нести все расходы по его содержанию, эксплуатации,

оплате жилищно-коммунальных и сопутствующих услуг. Аналогичная обязанность возникает у Участника долевого строительства и при необоснованном отказе или уклонении от приема Объекта долевого строительства с даты одностороннего подписания акта Застройщиком.

4.3.5. За свой счет и своими силами осуществить государственную регистрацию настоящего Договора, возможных дополнительных соглашений к нему и права собственности на Объект долевого строительства.

В случае если сделка происходит с помощью сервиса электронной регистрации, осуществить действия, направленные на государственную регистрацию настоящего Договора в регистрирующем органе, в том числе предоставить Застройщику информацию, необходимую для электронной регистрации настоящего Договора, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

В случае если в указанный срок Участник долевого строительства не совершит вышеуказанные действия и не представит Застройщику запрашиваемую информацию, настоящий Договор считается не подписанным и не подлежит государственной регистрации.

4.3.6. В соответствии с п. 3.11. настоящего Договора, подписать с Застройщиком акт (соглашение) об уточнении взаиморасчетов по Договору в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.3.7. Соблюдать Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства.

4.3.8. До момента передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по передаточному акту не производить какие-либо работы в Объекте долевого строительства, в том числе отделочные, по перепланировке Объекта долевого строительства, демонтажу оборудования Объекта долевого строительства, Объекта строительства и т.п.

После принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства по передаточному акту Участник долевого строительства обязуется в течение гарантийного срока на Объект долевого строительства не производить без согласования соответствующих службами и компетентными органами, если обязанность такого согласования предусмотрена действующим законодательством РФ, перестроек Объекта долевого строительства и его реконструкции, перепланировочных работ, не устанавливать дополнительных перегородок, решеток, не производить перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проекта (не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку и/или перенос инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи, санитарно-технического, электрического или другого оборудования; не производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.), Объекта строительства, не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных условий Объекта долевого строительства и конструкций Объекта строительства в целом. В случае нарушения положений, предусмотренных настоящим пунктом договора, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

Участнику долевого строительства запрещается вне Объекта долевого строительства осуществлять установку кондиционеров в местах, кроме предусмотренных для этих целей проектной документацией на Объект строительства, если таковые места предусмотрены проектом.

4.3.9. При заключении Договора, дополнительного соглашения предоставить Застройщику следующие документы для ознакомления:

- юридические лица: Свидетельство о государственной регистрации или лист записи ЕГРЮЛ о создании, 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 (генерального директора, директора и т.п.) и печатью юридического лица);

- физические лица: паспорт гражданина РФ для лиц старше 14-ти лет, свидетельство о рождении для лиц младше 14-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 (Пяти) рабочих дней с момента государственной регистрации перехода к ним прав по Договору предоставить Застройщику для ознакомления документы, указанные в настоящем пункте Договора.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий Договора указанных в п. 6.1. Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, согласованный



Сторонами, с учетом характера выявленных недостатков и периода времени, требующегося для их устранения. Стороны договорились, что только после заявления Участником долевого строительства требования Застройщику об устранении недостатков и в случае неустранения Застройщиком недостатков (дефектов) в согласованный Договором срок или нарушения Застройщиком сроков устранения недостатков по Договору более чем на 20 дней 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 Объект долевого строительства.

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

4.4.1.1. В течение установленных действующим законодательством РФ и настоящим Договором гарантийных сроков вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков Объекта долевого строительства в разумный срок в каждом из следующих случаев:

- Объект долевого строительства построен (создан) с отступлением от условий настоящего Договора;
  - качество Объекта долевого строительства не соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Объекта долевого строительства;
  - Объект долевого строительства построен (создан) с иными существенными недостатками, которые делают его непригодным для использования, по предусмотренному настоящим Договором назначению.
- 4.4.1.2. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 4.4.1.1. требование:
- подписывается Участником долевого строительства лично или его представителем. В случае подписания заявления представителем, к заявлению обязательно прилагается копия доверенности или иного документа, подтверждающего полномочия представителя, заверенная в установленном порядке;
  - предъявляется Застройщику в письменном виде и направлено посредством организации почтовой связи заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному в Договоре почтовому адресу Застройщика;
  - должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение настоящего Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
  - к заявлению об устранении недостатков (дефектов) приборов учета горячей или холодной воды, прибора учета электрической энергии, Участником долевого строительства обязательно прилагается справка из управляющей компании, на обслуживании которой находится многоквартирный дом, подтверждающая, что прибор учета не поврежден в результате действий Участника долевого строительства или третьих лиц;
  - должно содержать установленный Участником долевого строительства разумный срок для устранения недостатков, составляющий до 45 (Сорока пяти) календарных дней с даты получения данного требования Застройщиком. Однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 45 (Сорок пять) календарных дней наступления соответствующих погодных условий.

При несоблюдении указанных выше условий, Требование Участника долевого строительства считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

4.4.1.3. В случае нарушения Участником долевого строительства п. 4.3.9. п. 4.4.1.2. настоящего Договора, Застройщик вправе не исполнять указанные гарантийные обязательства в порядке, предусмотренном п. 7 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

4.4.2. Отказаться от исполнения настоящего Договора в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.

4.4.3. Передать (уступить) права на Объект долевого строительства третьим лицам в установленном законом порядке только после исполнения своих обязательств по внесению платежей. Также допускается перевод долга на нового участника долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке ч. 2 ст. 382 ГК РФ. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Уступка прав требования неустойки (штрафов, пени), возмещения причиненных убытков сверх неустойки допускается только при наличии предварительного письменного согласия Застройщика.



При этом Участник долевого строительства обязуется уведомить Застройщика о состоявшейся уступке прав в течение пяти рабочих дней со дня государственной регистрации, с приложением копии договора цессии.

4.4.4. Пользоваться Объектом долевого строительства со дня подписания передаточного акта.

4.5. Настоящим Участник долевого строительства выражает своё согласие на осуществление межевания указанных в п. 1.1. Договора земельных участков, на их объединение, на перераспределение, на снятие с кадастрового учета и на постановку на кадастровый учет вновь образованных земельных участков, на регистрацию прав Застройщика на вновь образованные земельные участки.

4.6. Все обязанности (обязательства) Участника долевого строительства, возникающие из Договора и в связи с его заключением, являются для лиц, выступающих на стороне Участника долевого строительства, солидарными.

## 5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту, подписываемому Сторонами или их представителями, действующими на основании доверенности. В передаточном акте указываются дата передачи, основные характеристики Объекта долевого строительства, а также иная информация. К передаточному акту прилагается инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства, ключи от квартиры и почтового ящика, техническая документация.

5.2. Застройщик не менее чем за 14 (Четырнадцать) рабочих дней до наступления Срока передачи Объекта долевого строительства письменно уведомляет Участника долевого строительства о завершении строительства, получении в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта долевого строительства, и готовности Объекта долевого строительства к передаче. Застройщик предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных законодательством. Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку. В случае возврата заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участником долевого строительства от его получения (его неполучения) или в связи с отсутствием Участника долевого строительства в месте проживания, указанном в настоящем договоре, обязательство Застройщика, предусмотренное настоящим пунктом, считается исполненным со дня возвращения заказного письма отправителю.

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика, обязан незамедлительно приступить к принятию Объекта долевого строительства и в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения уведомления Застройщика подписать передаточный акт или направить Застройщику мотивированный письменный отказ от принятия Объекта долевого строительства. В случае не предоставления Застройщику подписанного акта или мотивированного письменного отказа от подписания в указанный срок Объект долевого строительства считается принятым без замечаний.

5.3. При этом, Стороны учитывают тот факт, что в соответствии с ч. 1 ст. 55 ГрК РФ получение Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта строительства подтверждает завершение строительства в полном объеме как Объекта строительства, так и Объекта долевого строительства и их соответствие условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и проектной документации, иным обязательным требованиям, а также подтверждает отсутствие при создании Объекта каких-либо существенных недостатков.

В случае, если выявленные Участником долевого строительства несоответствия Объекта долевого строительства не относятся к существенным, они рассматриваются Сторонами как несущественные недостатки, которые не могут являться препятствием для принятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора, и подлежат устранению Застройщиком в рамках гарантийного срока Объекта долевого строительства, указанного в п. 6.2. настоящего Договора, после передачи Объекта долевого строительства. При этом Участник долевого строительства вправе потребовать указания в акте приема-передачи на то, что Объект долевого строительства принимается с недостатками, перечисленными в рекламационном акте (дефектной ведомости).

Отказ Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи в соответствии с условиями настоящего Договора в связи с выявленными несущественными недостатками, при условии наличия у Застройщика Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и получения Участником долевого строительства уведомления от Застройщика о готовности

Объекта долевого строительства к передаче согласно п. 5.2. настоящего Договора, признается Сторонами как уклонение Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи.

5.4. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в предусмотренный настоящим Договором срок или при отказе Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства без мотивировки отказа, Застройщик по истечении 15 (Пятнадцати) рабочих дней со дня окончания, предусмотренного Договором для передачи Объекта долевого строительства срока, вправе составить односторонний Акт приема-передачи. При этом риск случайной гибели квартиры признается перешедшим к Участнику долевого строительства, со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта о передаче квартиры.

Объект долевого строительства также считается переданным Участнику долевого строительства с момента совершения им в одностороннем порядке действий по несанкционированному (без подписания сторонами акта приема-передачи) фактическому принятию Объекта долевого строительства (установка дверей и (или) замков, занятие помещений имуществом, фактическое заселение или выполнение каких-либо работ в Объекте долевого строительства). С этого же момента Участник долевого строительства несет риск случайной гибели и повреждения Объекта долевого строительства. В этом случае Застройщик вправе в одностороннем порядке составить документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

5.5. На основании ст. 36 ЖК РФ с момента приобретения права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество Объекта строительства, а именно: помещения, не являющиеся частями квартир (иных реализуемых Застройщиком помещений) и обслуживающие более одного помещения в Объекте строительства, в том числе лестничные марши и лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, кровля, несущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами и внутри Объекта строительства, кроме того, земельный участок, на котором расположен Объект строительства, с элементами озеленения и благоустройства.

Доля Участника долевого строительства в общем имуществе пропорциональна Общей площади Объекта долевого строительства.

При этом, наличие замечаний Участника долевого строительства к общему имуществу многоквартирного дома не является препятствием к принятию Участником долевого строительства Объекта долевого строительства и подписанию сторонами передаточного акта.

5.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

5.7. Стороны пришли к соглашению, что Застройщик при вводе в эксплуатацию Объекта строительства в «зимний» период (с октября по апрель включительно) имеет право не выполнять благоустройство территории в полном объеме, не выполнять устройство верхнего покрытия дорог, проездов, тротуаров, не проводить озеленение, установку малых форм. При этом подъезды и проходы к Объекту строительства должны быть выполнены в соответствии с проектной документацией способом, обеспечивающим безопасный проход граждан и проезд автотранспорта. Невыполненные вышеуказанные элементы благоустройства Застройщик обязан выполнить в полном объеме в течение «летнего» периода (с мая по сентябрь включительно), следующего за датой ввода Объекта строительства в эксплуатацию.

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

а) неявка Участника долевого строительства на приемку Объекта долевого строительства в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней:

- с момента, когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче (с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении;

- с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Объекта долевого строительства согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении;

б) уклонение Участника долевого строительства от получения сообщения о готовности Объекта долевого строительства, включая случаи неполучения письма по причине «истечение срока хранения»;

в) отказ от подписания передаточного акта при отсутствии недостатков, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства Застройщик, начиная с 21 (Двадцать первого) календарного дня с момента:

- когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Объекта долевого строительства к передаче (либо с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении;
  - когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Объекта долевого строительства согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении;
- имеет право составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

При этом со дня составления данного одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства:

- Помещение признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству;
- риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к Участнику долевого строительства;
- у Участника долевого строительства возникает обязанность нести все расходы, в том числе жилищно-коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Объекта долевого строительства и Общего имущества Объекта долевого строительства.

#### 6. Качество Объекта долевого строительства. Гарантийные обязательства

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, проектной документации, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов. К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на момент выдачи первоначального в отношении Объекта строительства разрешения на строительство, и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта строительства в эксплуатацию. На момент выдачи разрешения на строительство перечень обязательных требований установлен Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. № 1521 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 29.09.2015 N 1033, от 07.12.2016 N 1307).

6.2. 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 ввода Объекта строительства в эксплуатацию.

6.2.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта строительства и Объекта долевого строительства соответствует сроку, указанному в паспорте завода-изготовителя и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.2.2. Гарантийный срок на приборы учета, установочные изделия и оборудование не может превышать гарантийный срок, установленный заводом-изготовителем данного оборудования, указанный в паспорте изделия.

6.2.3. Гарантийный срок на все отделочные работы и материалы, использованные для отделки мест общего пользования и Объекта долевого строительства, составляет один год. Указанные гарантийные сроки исчисляются со дня подписания первого передаточного акта о передаче Объекта долевого строительства.

6.2.4. Указанные гарантийные сроки не распространяются на окна и двери, отделочные материалы, применяемые при строительстве Объекта строительства и (или) Объекта долевого строительства, на которые заводом-производителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

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

6.2.5. Все обнаруженные в течение этих сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи (скрытые недостатки), должны быть устранены Застройщиком при наличии безусловной вины самостоятельно или с привлечением третьих лиц в

разумный срок, согласованный Договором, с учетом характера выявленных недостатков и периода времени, требующегося для их устранения, на основании соответствующего двустороннего акта или иного документа, описывающего заявленные Участником долевого строительства недостатки (дефекты).

6.3. Свидетельством исполнения всех обязательств Застройщика, связанных с созданием Объекта строительства, Объекта долевого строительства, качества выполненных работ, соответствия проекту и СНиП, иным обязательным требованиям является издание распорядительного правового акта органа исполнительной власти (Департамента градостроительства и архитектуры администрации города Перми) о вводе Объекта строительства в эксплуатацию.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, эксплуатирующей Объект строительства организацией, 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, при несоблюдении нормального температурного режима или повышенной влажности в помещениях, заливах, возгораниях, пожарах, несоблюдении требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм, использования Объекта долевого строительства для профессиональной деятельности.

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 (конструкций лоджий, веранд, террас). В случае неосуществления (несвоевременного осуществления) указанного сервисного обслуживания, гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

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

6.6. Соблюдение участником долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, указанных в инструкции по эксплуатации, является обязательным (но недостаточным) условием для признания обоснованными его возможных претензий к Застройщику по предоставленным им гарантиям качества.

6.7. В течение 10 (Десяти) дней после получения требования, указанного в п. 4.4.1.2, Застройщик формирует комиссию для обследования объекта долевого строительства и определения обоснованности требований участника долевого строительства и назначает дату и время осмотра.

Комиссия формируется из представителей Застройщика, а также представителей подрядных организаций, осуществлявших отделочные, инженерные и прочие работы на объекте долевого строительства.

О дате и времени осмотра Застройщик уведомляет участника долевого строительства по указанному в заявлении номеру телефона и/или адресу электронной почты. Осмотр объекта долевого строительства назначается исключительно в рабочие дни с 09 ч. 00 мин. до 16 ч. 00 мин.

При осмотре объекта долевого строительства должен присутствовать Участник долевого строительства или его представитель. В случае невозможности участия в осмотре, Участник долевого строительства незамедлительно, но в любом случае не позднее, чем за три рабочих дня до назначенной даты осмотра, уведомляет об этом Застройщика. В этом случае Застройщик назначает другую дату и время осмотра, о чем уведомляет Участника долевого строительства в предусмотренном настоящим пунктом порядке.

Неявка участника долевого строительства или его представителя для осмотра, а равно не допуск комиссии на объект долевого строительства, расценивается как отказ от требований об устранении недостатков и освобождает застройщика от исполнения заявления участника долевого строительства. При

этом участник долевого строительства не лишается права повторно обратиться с заявлением об устранении недостатков в предусмотренном настоящим договором порядке.

6.8. По результатам проведенного осмотра комиссией составляется акт, в котором фиксируются результаты осмотра недостатков (дефектов), на которые участник долевого строительства указывал в своем заявлении. К акту осмотра могут прилагаться фото- и/или видеоматериалы, сделанные во время проведения осмотра.

6.9. В течение 10 (Десяти) дней после составления акта осмотра, застройщик должен направить участнику долевого строительства письменное уведомление о результатах рассмотрения заявления об устранении недостатков.

В уведомлении застройщик сообщает участнику долевого строительства о полном или частичном признании наличия недостатков (дефектов), а также о предлагаемых сроках проведения работ по устранению недостатков (дефектов) и/или о полном или частичном отказе от удовлетворения требований участника долевого строительства с указанием причин такого отказа.

Участник долевого строительства обязан согласовать сроки выполнения работ по устранению недостатков (дефектов) в течение трех рабочих дней с момента получения указанного сообщения застройщика.

В случае согласования участником долевого строительства сроков выполнения работ, застройщик организует их выполнение. В случае несогласия участника долевого строительства с предложенными сроками выполнения работ, он должен направить застройщику встречное предложение по срокам, которое подлежит рассмотрению застройщиком в течение пяти рабочих дней со дня получения. В случае несогласия застройщика с предложенными участником долевого строительства сроками, стороны продолжают переговоры, направленные на согласование взаимно приемлемых и разумных сроков выполнения работ.

6.10. В части, не урегулированной обязательными требованиями, указанными в настоящем пункте Договора, все работы, включая материалы, выполняются Застройщиком и принимаются Участником долевого строительства (иным владельцем объекта долевого строительства) в соответствии со следующими требованиями к качеству Объекта долевого строительства: Стороны установили следующие отклонения отделки Объекта долевого строительства:

а) в отношении полов, стен, потолков допускается отклонение поверхности от плоскости (неровности) 5 мм на 1 м высоты (длины), но не более 30 мм на всю высоту или длину помещения Объекта участия в долевом строительстве;

б) в отношении полов, стен и потолков допускается наличие не более 3-х неровностей плавного очертания глубиной или высотой до 10 мм включительно на каждой из поверхностей в каждом помещении Объекта участия в долевом строительстве;

в) в отношении окон: разность длин диагоналей прямоугольных рамочных элементов с учетом схем открывания, массы открывающихся элементов, расчетных эксплуатационных, в том числе и ветровых, нагрузок не должна превышать 3 мм при наибольшей длине стороны створки до 1400мм и 9 мм - до 2100мм. Отклонения от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не должны превышать 2мм на 1м длины на любом участке. В отношении указанных выше отклонений отделки, строительные правила (СП) и другие нормы, не являющиеся обязательными к применению, не применяются.

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

Иные нормы, утвержденные не государственными органами власти, не подлежат применению при определении соответствия объекта долевого строительства установленным нормам качества.

Все нормы Договора, связанные с качеством и гарантиями, обязательны также для общего имущества Объекта строительства.

## 7. Ответственность сторон

7.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и настоящим Договором.

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (стихийные бедствия; массовые гражданские беспорядки; решения (действия) государственных или местных органов власти и управления, в том числе, когда в силу вновь принятых нормативных актов (после

прохождения экспертизы проектной документации) к Застройщику применяются повышенные требования для завершения строительства Объекта строительства и ввода его в эксплуатацию, однако соблюдение таких требований Застройщиком является невозможным, в том числе по причине действия/бездействия органов государственной власти и/или местного самоуправления).

Сторона, для которой создалась невозможность надлежащего исполнения обязательств по настоящему договору вследствие непреодолимой силы, обязана известить в письменной форме другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств в течение 15 (Пятнадцати) дней с момента их наступления. Срок исполнения обязательств в этом случае отодвигается соразмерно времени, в течение которого действует непреодолимая сила. В случае длительности обстоятельств непреодолимой силы в течение 2 (Двух) месяцев стороны согласовывают условия исполнения, изменения или прекращения обязательств по Договору.

7.3. В случае нарушения предусмотренного срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, Участник долевого строительства вправе взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-ФЗ.

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

7.4. В случае самовольного занятия Участником долевого строительства Объекта долевого строительства (до подписания передаточного акта), установки собственных замков, дверей, препятствующих доступу Застройщика на Объект строительства, Застройщик не несет ответственности за любые, обнаруженные Участником долевого строительства дефекты и недостатки Объекта долевого строительства, и предъявляет Участнику долевого строительства все убытки и расходы, возникшие в связи с занятием Участником долевого строительства Объекта долевого строительства самовольно.

7.5. Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства в случаях, если Участником долевого строительства были допущены неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором (в т. ч. п. 3.3, 3.9, 5.4, 7.4).

7.6. Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с владением Объектом долевого строительства в период с момента, когда Объект долевого строительства был бы передан Участнику долевого строительства Застройщиком в случае надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств и до момента, когда Объект долевого строительства был фактически передан Участнику долевого строительства по передаточному акту.

Застройщик вправе потребовать такое возмещения расходов от Участника долевого строительства до передачи Объекта долевого строительства и до момента такого возмещения приостановить передачу Объекта долевого строительства. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства также не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

7.7. Стороны Договора пришли к соглашению, что возможные изменения в нормативных актах, регламентирующих порядок и сроки оформления передачи Объекта долевого строительства в собственность Участнику долевого строительства или задержки в ее осуществлении, вызванные действиями органов государственной власти, не влекут ответственности Застройщика.

## 8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры и разногласия, неурегулированные в досудебном (претензионном) порядке, разрешаются судом в соответствии с законодательством РФ.

8.2. Все споры сторон по Договору, из него и в связи с ним разрешаются в суде по месту нахождения Застройщика (за исключением случаев, когда законодательством предусмотрена исключительная подсудность или подсудность по выбору истца).

## 9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий Договор на основании ст. 219 ГК РФ считается заключенным с момента его государственной регистрации в установленном законом порядке.

9.2. Договор действует с момента его заключения до момента исполнения сторонами принятых на себя обязательств в рамках настоящего Договора. Окончание срока действия настоящего договора не прекращает неисполненных или ненадлежащим образом исполненных обязательств Сторон.

## 10. Изменение и расторжение Договора

10.1. Изменение и расторжение Договора возможны по соглашению Сторон. При расторжении настоящего договора по соглашению сторон по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии оснований для расторжения договора, предусмотренных ст. 9 Закона 214-ФЗ, участник долевого строительства компенсирует Застройщику фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по договору (в том числе за оплату государственной пошлины, комиссии банков, оплаченные Застройщиком за возврат денежных средств, и иные расходы, понесенные Застройщиком в связи с исполнением настоящего договора).

10.2. Дополнительное соглашение Сторон об изменении или расторжении Договора считается заключенным после его подписания Сторонами и государственной регистрации в установленном законом порядке. Исключением из правила, указанного в настоящем пункте, являются изменения в сведения, которые вносятся Застройщиком в одностороннем порядке без оформления дополнительных соглашений к настоящему договору и оформляются путем внесения изменений в проектную декларацию в соответствии с действующим законодательством.

10.3. Изменение и расторжение Договора путем одностороннего отказа от исполнения Договора или по решению суда осуществляется в случаях и на основаниях, предусмотренных законом.

10.4. В случае расторжения настоящего договора по любым основаниям Застройщик обязан произвести возврат денежных средств, оплаченных Участником долевого строительства по настоящему договору, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.

10.5. В случае отказа Эскроу-агента от заключения договора счета эскроу с Участником долевого строительства, расторжения Эскроу-агентом договора счета эскроу с Участником долевого строительства, по основаниям, указанным в пункте 5.2 статьи 7 Федерального закона от 7 августа 2001 года № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Застройщик может в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном частями 3 и 4 статьи 9 Закона.

10.6. В случае если отношения сторон по какому-либо вопросу регулируются императивной нормой законодательства (нормой, которую нельзя изменить договором) и данная норма вступает в противоречие с каким-либо положением Договора, преимущество имеет данная норма законодательства; при этом внесение изменений в Договор не требуется.

## 11. Заключительные положения

11.1. В случае смерти Участника долевого строительства - физического лица или ликвидации/реорганизации Участника долевого строительства - юридического лица его права и обязанности по Договору переходят к наследникам, правопреемникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким правопреемникам во вступлении в Договор. Для вступления в Договор, получения Объекта долевого строительства наследники Участника долевого строительства должны предоставить Застройщику нотариально удостоверенные копии свидетельства о смерти Участника долевого строительства и свидетельства о праве на наследство, в котором указано, что права по Договору переходят к данным наследникам. Иные правопреемники должны предоставить Застройщику заверенные копии и для сверки оригиналы документов, подтверждающих правопреемство по Договору.

11.2. Для лиц, к которым перейдут права по Договору (в результате уступки, правопреемства или по иным основаниям), обязательны все условия Договора и дополнительных соглашений к нему, в том числе установленные Договором обязанности Участника долевого строительства, а также юридически значимые действия сторон по Договору.

В частности, в случае, если Застройщик узнал о переходе прав по Договору от Участника долевого строительства к иному лицу после направления или вручения Застройщиком Участнику долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) Объекта и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, для данного лица, к которому перешли права по Договору, является юридически обязывающим факт направления или вручения Застройщиком данного уведомления Участнику долевого строительства, которого Застройщик считал надлежащим контрагентом по Договору, в том числе с последствием в виде составления одностороннего акта о передаче Помещения в порядке, предусмотренном Договором.

Все правила, предусмотренные настоящим пунктом Договора, распространяются на лица, которым права по Договору переданы в залог.

11.3. Стороны договорились, что весь обмен информацией и документацией между Сторонами происходит только в письменной форме и в следующем 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 если после заключения Договора стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то уведомления, сообщения направляются по последнему сообщенному почтовому адресу.

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 по истечении 7 (Семи) рабочих дней с момента его получения почтовым отделением по месту нахождения получателя, при этом момент получения письма почтовым отделением определяется по данным ФГУП «Почта России».

В случае неполучения отправителем телеграммы уведомления о вручении телеграммы, телеграмма считается полученной по истечении 3 (Трех) рабочих дней с момента отправки телеграфом телеграммы получателю.

Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно, в течение 5 (Пяти) рабочих дней извещать друг друга.

Уведомление со стороны Застройщика, за исключением уведомлений, направляемых согласно п. 5.2, 4.3.6. настоящего Договора, также считается надлежащим в случае его публикации в т. ч. в средствах массовой информации и (или) размещения на сайтах в сети Интернет «<http://петрокоминвест.рф>» и/или ЕИСЖС «наш.дом.рф».

11.4. Если почтовый адрес Участника долевого строительства не указан в Договоре (для лиц, которым права были уступлены - в соглашении об уступке прав требования по Договору), почтовым адресом Участника долевого строительства считается любой иной адрес Участника долевого строительства, указанный в Договоре (для лиц, которым права были уступлены - адрес, указанный в соглашении об уступке прав требования по Договору). Иной почтовый адрес Участника долевого строительства может быть сообщен Застройщику Участником долевого строительства отдельным письмом, врученным Застройщику.

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

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

11.7. Участник долевого строительства подтверждает, что он не лишен дееспособности, не состоит под опекой и попечительством, а также заявляет об отсутствии обстоятельств, вынуждающих его совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

11.8. Обязательства Застройщика по настоящему договору являются встречными по отношению к обязательствам Участника долевого строительства.

11.9. Договор составлен на 00 (\_\_\_\_\_) страницах в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один - для Застройщика, один - для Участника долевого строительства, один - для регистрирующего органа.

## 12. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Петрокоминвест». ИНН 5904131013/КПП 590201001. ОГРН 1055901753104. 614000, г. Пермь, ул. Ленина, 58, оф. 401/3. тел. (342) 225-02-49, 218-60-18, 218-60-37. Расчетный счет № 40702810549770051012 в Пермском отделении № 6984 ПАО Сбербанк, к/с 30101810900000000603, БИК 042202603.

---

**Участник(и) долевого строительства:**

---

Приложение № 1  
к договору № 000-000 участия в долевом строительстве  
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными  
помещениями («Гайва Парк») по ул. Карбышева, 49а в  
Орджоникидзевском районе г. Перми от 00.00.2020

### ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

(Этаж № 00, секция 0)

Квартира № 000



Застройщик

Участник(и) долевого строительства

\_\_\_\_\_  
М.П.

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

Приложение № 2  
к договору № 000-000 участия в долевом строительстве  
многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными  
помещениями («Гайва Парк») по ул. Карбышева, 49а в  
Орджоникидзевском районе г. Перми от 00.00.2020

## ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

1.1. Передача Объекта долевого участия Застройщиком Участнику долевого строительства осуществляется в следующем виде:

- 1) Пол в жилых комнатах, коридорах, кухнях – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, финишная отделка – ламинат;  
Пол в санузлах, ванных комнатах – стяжка полусухая из цементно-песчаного раствора, финишная отделка – керамическая плитка;
- 2) Отделка стен и перегородок в жилых комнатах, коридорах, кухнях – обои;  
Отделка стен в санузлах и ванных комнатах – комбинированная (покраска/керамическая плитка);
- 3) На потолках во всех помещениях – покраска и/или натяжной потолок
- 4) Оконные блоки – ПВХ профиль, стеклопакеты, отделка откосов – сэндвич панели;
- 5) Входная дверь в квартиру – металлическая, предусмотрены межкомнатные дверные блоки, дверные блоки в санузлах и ванных комнатах;
- 6) Квартиры оборудованы инженерными системами (монтаж в объеме проекта):
  - холодное и горячее водоснабжение - стояки, внутренняя разводка, приборы учета холодного и горячего водоснабжения, полотенцесушитель, смесители;
  - канализация в кухнях, санузлах, ванных комнатах – стояки, внутренняя разводка, установлено сантехоборудование. На кухнях мойка и смеситель не предусмотрены;
  - отопление – внутренняя разводка, приборы отопления – панельные радиаторы, индивидуальные приборы учета тепла в местах общего пользования;
  - электрооборудование квартир: внутренняя разводка освещения и силового оборудования, квартирные щиты со счетчиками и автоматами защиты, техническая возможность подключения электрической плиты, установлены розетки. Приборы освещения проектом не предусмотрены;
  - радиофикация – установка в кухнях радиорозеток;
  - система автоматической пожарной сигнализации - установка в помещении квартиры пожарных извещателей;
- 7) Лоджии и/или балконы – остекление и отделка стен в соответствии с фасадным решением, пол – монолитная плита, без устройства стяжки.

1.2. Работы, не предусмотренные проектом, по доведению Объекта долевого строительства по полной готовности (например, установка светильников, встроенной мебели, кухонного гарнитура, бытовой техники) осуществляются Участником долевого строительства самостоятельно.

Застройщик

Участник(и) долевого строительства

\_\_\_\_\_  
М.П.

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