

ДОГОВОР № __/К14-__
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Пермь

_____ 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью «НовоСтрой-14» (далее по тексту ООО «НовоСтрой-14»), именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице директора Равцова Александра Петровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и _____, именуемая в дальнейшем Участник, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили между собой Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. Дом – многоквартирный жилой дом, со встроенными помещениями общественного назначения, расположенный по строительному адресу: Пермский край, г.Пермь, Орджоникидзевский район, ул. Косякова, 14, строительство которого ведет Застройщик. Общая площадь всего дома -9948,0 кв.м., количество этажей 17 (в том числе подвал), здание каркасное из монолитного железобетона с ограждающими наружными стенами из газоблоков с облицовкой керамическим кирпичом, перекрытия - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - В+, район расположения дома не относится к сейсмически опасным районам.

1.1.2. Квартира – объект долевого строительства, часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме и иметь следующие индивидуальные характеристики согласно проекту строительства:

Номер Квартиры	Кол-во комнат	Общая приведенная площадь жилого помещения	Проектная общая площадь Квартиры, кв.м.	Проектная жилая площадь Квартиры, кв.м.	Площадь лоджии/балкона (с коэф.0,5/0,3)	Этаж

строющаяся (создаваемая) также с привлечением денежных средств Участника и которая подлежит передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

В случае, если в результате проведения технической инвентаризации произойдет изменение площади и (или) номера, и (или) этажности Квартиры, то данные изменения оформляются дополнительным соглашением Сторон к настоящему Договору или отражаются в Акте приема-передачи Квартиры.

Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение №1 и №2).

1.1.3. Общая площадь Квартиры - состоит из суммы площадей всех частей Квартиры, включая площадь жилых помещений -16,30кв.м. и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, а именно: кухня – 9,70кв.м., санузел – 4,70 кв.м., коридор – 5,80 кв.м., за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.1.4. Проектная общая площадь Квартиры – общая площадь Квартиры согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора, без учета балконов, лоджий, веранд и террас.

1.1.5. Фактическая общая площадь Квартиры – площадь Квартиры согласно данным технической инвентаризации Дома, проведенной по окончанию его строительства, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

1.1.6. Общая приведенная площадь жилого помещения - состоит из суммы общей площади Квартиры и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами.

1.1.7. Нежилые помещения в Доме – помещения с торговым, административным, иным непроизводственным функциональным назначением (офисы, внеквартирные хозяйственные кладовые, по-

мещения подвального этажа и т.п.), предусмотренные проектом как не являющиеся частями квартир и не входящие в состав общего имущества в Доме.

1.1.8. Застройщик - юридическое лицо – Общество с ограниченной ответственностью «НовоСтрой-14», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации, для строительства на этом земельном участке жилого комплекса на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.9. Участник – физическое лицо – _____, участник долевого строительства, осуществляющий по настоящему Договору доленое финансирование строительства Квартиры за счет собственных и (или) кредитных (заёмных) средств.

1.1.10. Земельный участок – земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома, с **кадастровым номером** 59:01:3812094:4, площадью 1987,97 кв.м., расположен на землях населенных пунктов, местоположение земельного участка: Пермский край, г.Пермь, р-н Орджоникидзевский район, ул.Косякова, 14.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;
- договором генерального подряда № ТСК/28-2017 от 15.09.2017 года, заключенного ООО «НовоСтрой-14» с ООО «ТехСтройКаркас»;

- свидетельство о государственной регистрации права от 13.03.2014 г., № 59-БД 214126 на земельный участок, расположенный по адресу: Пермский край, г.Пермь, Орджоникидзевский район, ул. Косякова, 14. Земельный участок имеет кадастровый номер 59:01:3812094:4, площадь 1983,97 кв.м., запись регистрации 59-59-025/103/2014-690;

- Разрешением на строительство № 59-RU90303000-45-2015/1 выданным Администрацией города Перми – 23.10.2017 г, выдано взамен ранее выданного № 59-RU90303000-45-2015 от 11.03.2015г.

2.2. При заключении настоящего Договора Застройщик гарантирует Участнику, что все необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора лицензии, разрешения на строительство от соответствующих и уполномоченных на их предоставление государственных органов/лиц Застройщиком получены/заключены, являются юридически действительными и вступившими в силу.

2.3. Застройщик гарантирует, что проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и объекте строительства, в установленном действующим законодательством порядке предоставлена во все соответствующие государственные органы и опубликована в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации:

- на сайте: косякова14.рф.

2.4. Ответственность Застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по настоящему Договору застрахована в соответствии со ст.15.2 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

2.5. Участник одобряет имеющиеся на день подписания настоящего договора сделки по обременению земельного участка, дает согласие на будущие сделки по обременению земельного участка и по распоряжению земельным участком, в том числе по разделу земельного участка на отдельные земельные участки с определением границ вновь образованных земельных участков, оформление межевых планов, землеустроительных документов, кадастровых паспортов и кадастровых выписок.

3. Предмет Договора

3.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома, передать Квартиру Участнику **в собственность**, а Участник обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

При этом Участник приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество всех собственников, а именно: помещения в данном Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, крышные газовые котельные, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. Земельные участки, на которых расположен данный Дом, площадью 1987,97 кв.м. с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома объекты в соответствии с проектной документацией, расположенные на указанных Земельных участках будут переданы в общую долевую собственность Участников после сдачи в эксплуатацию жилого дома. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Земельного участка Участнику в общую долевую собственность.

На стадии строительства возможно изменение Застройщиком общей площади мест общего пользования, назначения нежилых помещений без согласования с Участником, в связи с чем общая площадь мест общего пользования подлежит уточнению после проведения их технической инвентаризации.

Доля Участника в общем имуществе пропорциональна общей площади передаваемой ему Квартиры.

3.2. По настоящему Договору Участник не осуществляет финансирование строительства нежилых помещений, не входящих в общее имущество Дома, и не приобретает никаких прав на указанные помещения. Все права на указанные нежилые помещения в Доме принадлежат Застройщику, который вправе распоряжаться ими по своему усмотрению без согласия Участника.

4. Цена Договора

4.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником для строительства Квартиры на момент заключения настоящего Договора, составляет _____ (_____) **рублей**, направляемых на возмещение затрат:

4.1.1. Затрат Застройщика в размере _____ (_____) рублей, а именно:

- 1) строительство (создание) дома, в состав которого входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на их строительство (создание);
- 2) возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на земельные участки, на которых осуществляется строительство (создание) дома, на уплату арендной платы за такие земельные участки;
- 3) возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) дома, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- 4) строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) дома к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;
- 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) дома к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;
- 6) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве.
- 7) возмещение затрат на подготовку документации по планировке территории и выполнение работ по обустройству застроенной территории посредством строительства объектов инженерно-технической инфраструктуры;
- 8) прочие расходы, установленные действующим законодательством;

4.1.2. На оплату услуг Застройщика в размере 10% (десять процентов) от цены договора, т.е. _____ (_____) рублей.

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

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

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

4.2. Уплата цены настоящего Договора производится любым способом, не запрещенным законодательством РФ в сумме составляет _____ (_____) рублей, следующим образом:

4.2.1. _____ (_____) рублей Участник долевого строительства уплачивает в срок не позднее 3 (трех) банковских дней с момента государственной регистрации настоящего договора;

4.2.2. _____ (_____) рублей Участник долевого строительства уплачивает в срок не позднее 31 августа 2019 года в соответствии с графиком: Приложение №3.

4.3. В случае однократного нарушения срока оплаты, установленного графиком (Приложение № 3 к договору) сумма, подлежащая оплате по настоящему Договору в рассрочку подлежит ежемесячной индексации в размере 1,25 % (15% годовых) от неоплаченной суммы, с первого дня просрочки платежа, начисляется до полной оплаты по Договору в соответствии с графиком. Указанная индексация оплачивается не позднее последней даты оплаты, установленной графиком по требованию Застройщика.

4.4. Цена настоящего Договора подлежит изменению в случае, если проектная общая площадь Квартиры, будет иметь расхождение с фактической общей площадью (по техническому, кадастровому паспорту) более 5 (Пяти) процентов.

В этом случае размер денежных средств, подлежащих уплате Участником для строительства Квартиры, подлежит перерасчету, исходя из цены настоящего Договора, определяемой на момент заключения настоящего Договора. Цена квадратного метра в целях перерасчета определяется путем деления указанной в п. 4.1. цены настоящего Договора на общую приведенную площадь жилого помещения.

В случае увеличения общей площади Квартиры, так же в случае если в Квартире по заявлению Участника были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, отделочные ремонтные работы, не предусмотренные условиями Договора Участник обязан уплатить Застройщику дополнительный взнос. В случае увеличения площади дополнительный взнос рассчитывается путем умножения стоимости квадратного метра, определенной в соответствии с абзацем вторым настоящего пункта, путем ее умножения на количество квадратных метров. В случае проведения отделочных/ремонтных работ дополнительный взнос определяется в соответствии со сметой, согласованной Сторонами. Дополнительный взнос оплачивается Участником в течение 20 (Двадцати) дней с момента получения уведомления от Застройщика.

В случае, если фактическая общая площадь Квартиры будет меньше проектной общей площади Квартиры и площади балкона/лоджии Квартиры (с понижающим коэффициентом соответственно 0,5/0,3) более чем 5 (Пять) процентов Застройщик обязан вернуть Участнику излишне перечисленные денежные средства в течение 20 (Двадцати) дней с момента получения уведомления от Участника на указанный в уведомлении счет. Цена квадратного метра в целях перерасчета определяется путем деления указанной в п.4.1. цены настоящего Договора на общую приведенную площадь жилого помещения.

Уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично или его доверенному представителю под расписку.

4.5. Денежные средства, как в настоящем Договоре, так и в приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

4.6. Датой внесения Участником денежных средств в счёт оплаты участия в долевом строительстве будет являться дата фактического поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Застройщика.

4.7. После завершения строительства Дома и определения Застройщиком сумм финансового результата по строительству Дома разница между суммой, полученной от Участников по настоящему Договору, и суммой, затраченной Застройщиком на строительство Дома, определяется как вознаграждение Застройщика.

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Организовать выполнение строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Дома и получению разрешения на ввод Дома в эксплуатацию **не позднее 30 сентября 2019 года.**

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника, по целевому назначению - на строительство Дома.

5.1.3. Построить Дом в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику Квартиру в степени готовности, включающей выполнение отделочных работ, указанных в Приложении к настоящему Договору.

5.1.4. По окончании строительства и ввода Дома в эксплуатацию, при условии выполнения Участником обязательств по уплате цены настоящего Договора, передать Участнику Квартиру по Акту приема-передачи в срок не позднее 2 (Двух) месяцев с даты выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, **в срок не позднее 30 ноября 2019 года.**

5.1.5. Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Квартиры, а Участник обязан принять Квартиру.

Акт приема-передачи Квартиры подписывается Застройщиком и Участником или его представителем, действующим на основании доверенности, удостоверенной нотариально.

Участник до подписания Акта приема-передачи Квартиры вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г., и только на этом основании отказаться от подписания Акта приема-передачи Квартиры до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.

Основаниями для отказа Участника от принятия Квартиры по Акту приема-передачи является не соответствие качества Квартиры:

- условиям договора,
- требованиям технических регламентов,
- проектной документации,
- градостроительных регламентов,
- иным обязательным требованиям.

Получение Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, согласно статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ свидетельствует о том, что качество объекта долевого строительства соответствует:

- правоустанавливающим документам на земельный участок;
- градостроительному плану земельного участка;
- разрешению на строительство;
- акту приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- требованиям технических регламентов;
- проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объектов капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- техническим условиям;
- иным обязательным требованиям.

Соответственно при наличии у Застройщика разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и на основании части 1 статьи 4 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. Участник обязан принять Квартиру по Акту приема-передачи в установленные настоящим Договором сроки.

5.1.6. В случае выявления Участником в Квартире недостатков, не перечисленных в п. 5.1.4. настоящего Договора, по требованию Участника Застройщиком составляется Акт о недостатках с указанием выявленных недостатков и сроков их устранения Застройщиком.

Подписание Акта о недостатках не является основанием для отказа в принятии Квартиры по Акту приема-передачи и уклонения от оплаты расходов по техническому обслуживанию Квартиры и коммунальных услуг.

5.1.7. В течении 1 (Одного) месяца со дня получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию направить Участнику сообщение о завершении строительства Дома в соответствии с настоящим Договором и о готовности Квартиры к передаче, а также уведомить Участника о необходимости принятия Квартиры и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных п. 5.2.4. настоящего Договора.

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку.

5.1.8. После передачи Квартиры Участнику, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, когда его подписание допускается законом, Участник самостоятельно несет расходы по содержанию Квартиры и общего имущества Дома (включая содержание придомовой территории), а также несет риск их случайной гибели или повреждения.

5.1.9. В течении 10 (Десяти) рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, Застройщик передает его в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Пермском крае для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру.

Регистрация права собственности производится за счет Участника. Для государственной регистрации права собственности Участника на Квартиру Застройщик обязуется передать Участнику справку об исполнении Участником финансовых обязательств по настоящему Договору (при условии их исполнения) и иные документы, изготовление и передача которых является, в соответствии с настоящим Договором и законом обязанностью Застройщика.

Право собственности на Квартиру возникает у Участника с момента государственной регистрации этого права. Государственная регистрация возникновения права собственности на Квартиру одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

5.1.10. Обеспечить сохранность Квартиры и ее комплектации до передачи ее по Акту приема-передачи Участнику.

5.1.11. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Дома в эксплуатацию.

5.1.12. Получить разрешение на ввод лифта в эксплуатацию, запуск лифта осуществляется управляющей организацией после заключения последней договора на обслуживание лифтового хозяйства. Водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение на отопление и ГВС Дома так же осуществляется после заключения управляющей организацией договора водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения с организациями, осуществляющими данные услуги.

5.1.13. До заключения договора управления Домом между Застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с жилищным законодательством РФ, управление Домом осуществляется управляющей организацией, с которой Застройщиком заключен договор управления Домом, который заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

5.1.14. Сообщать Участнику, по требованию последнего, о ходе выполнения работ по строительству Дома.

5.1.15. Предоставлять Участнику информацию о себе в соответствии с действующим законодательством.

5.1.16. В случае, если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить в

адрес Участника сообщение об этом в письменной форме (заказным письмом с описью вложения) с предложением об изменении срока передачи Квартиры по настоящему Договору.

5.2. Застройщик имеет право:

5.2.1. Передать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим лицам только с письменного согласия Участника.

5.2.2. Без доверенности вести общие дела по предмету настоящего Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства сделки с третьими лицами, а также самостоятельно обеспечивать поиск других Участников и заключать с ними договоры об участии в долевом строительстве Дома в пределах, не затрагивающих долю Участника.

5.2.3. Допускать незначительные архитектурные, структурные изменения при строительстве Дома/и или Квартиры, 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 Дом в целом и Квартира в частности, будут отвечать требованиям проектной документации.

5.2.4. При уклонении Участника от принятия Квартиры в предусмотренный настоящим Договором срок и при отказе Участника от принятия Квартиры Застройщик по истечении двух месяцев со дня, указанного в Сообщении Застройщика о завершении строительства и готовности передать Квартиру Участнику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Квартиры. При этом риск случайной гибели Квартиры признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего Акта приема-передачи Квартиры.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с настоящим Договором, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.3. Участник обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости Квартиры в размерах и порядке, установленных настоящим Договором.

5.3.2. Получив сообщение Застройщика о завершении строительства Дома и о готовности Квартиры к передаче, приступить в течение 7 (Семи) рабочих дней к ее принятию.

Необоснованное уклонение Участника в течение более чем 7 (Семи) рабочих дней от исполнения своей обязанности по приему Квартиры является просрочкой Участника и не дает ему право на применение в отношении Застройщика предусмотренных настоящим Договором или законом мер ответственности.

5.3.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Квартиру.

5.3.4. До подписания между Сторонами Акта приема-передачи Квартиры не производить:

- работ, перестроек в Квартире (перепланировок, снос стен и перегородок, установок решеток, остеклений, переустройство коммуникаций и т.д.) без письменного разрешения Застройщика и согласования с проектировщиком, а при производстве электромонтажных работ согласования с инспекцией энергетического надзора;

- в Доме работы, которые затрагивают фасад Дома и его элементы (в том числе любое остекление лоджий, установка снаружи здания любых устройств и сооружений, любые работы, затрагивающие внешний вид и конструкцию фасада Дома), без письменного разрешения Застройщика.

5.3.5. В случае аварий внутренних тепло-, энерго- и других сетей по своей вине (в том числе при нанесении ущерба квартирам других Участников) принимать все необходимые меры к устранению ущерба и их последствий за свой счет.

5.3.6. Нести обязанности по уплате связанных с недвижимостью налогов, осуществлять за свой счет эксплуатацию и ремонт передаваемой Квартиры, оплачивать коммунальные услуги соразмерно общей площади Квартиры, нести общие расходы по техническому обслуживанию и ремонту, в том числе капитальному, всего общего имущества Дома и придомовой территории с момента передачи Квартиры, в том числе по одностороннему Акту приема-передачи, когда его подписание допускается законом.

В случае необоснованного уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Квартиры, вышеуказанные обязанности возникают у Участника с 15 (Пятнадцатого) дня, следующего за датой получения им уведомления от Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Застройщика к передаче Квартиры.

В случае, если после завершения строительства Дома, Участник произвел оплату (в соответствии с п.4.1. и п.4.2. настоящего Договора) не полностью, вышеуказанные обязанности возникают у Участника с 10 (Десятого) дня с момента завершения строительства Дома, т.е. с даты получения документа о вводе дома в эксплуатацию.

В случае смерти Участника, вышеуказанные обязанности возникают у его правопреемников с 10 (Десятого) дня с момента завершения строительства Дома.

5.3.7. Зарегистрировать за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Пермском крае, настоящий Договор в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

5.3.8. Зарегистрировать за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Пермском крае или его подразделениях, право собственности на Квартиру, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с момента подписания Акта приема-передачи Квартиры.

5.3.9. Нести расходы, связанные с государственной регистрацией изменений (дополнительных соглашений) к настоящему Договору, а также в случае расторжения настоящего Договора, нести расходы, связанные с государственной регистрацией соглашения о расторжении настоящего Договора.

5.3.10. Сообщить своевременно Застройщику о перемене почтового адреса, указанного в настоящем Договоре. В противном случае, обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника считается исполненной надлежащим образом при условии направления информации по указанному адресу.

5.3.11. До подписания Акта приема-передачи Квартиры не пользоваться в Квартире электроэнергией, водой, канализацией. Все расходы и убытки, вызванные не исполнением данной обязанности, Участник обязан компенсировать Застройщику в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента выставления Застройщиком счета на оплату коммунальных услуг.

5.4. Участник вправе:

5.4.1. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.4.2. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Квартиры по настоящему Договору.

5.4.3. Потребовать от Застройщика составления Акта о недоделках, в котором указывается несоответствие Квартиры требованиям, указанным в п. 6.1 настоящего Договора.

6. Качество Квартиры. Гарантия качества

6.1. Качество Квартиры, которая будет передана Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Между Сторонами согласовано, что свидетельством качества Квартиры, отсутствия существенных недостатков и соответствия ее проекту, техническим нормам и правилам в области строительства, является разрешение на ввод Дома в эксплуатацию, оформленное в установленном порядке.

6.3. Гарантийный срок на Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в ее состав, составляет **5 (Пять) лет** с даты выдачи разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой Участнику Квартиры, составляет **3 (Три) года** со дня подписания первого передаточного акта. Под технологическим и инженерным оборудованием понимается функционально значимый комплекс технических средств, предназначенный для создания и поддержания условий, при которых наиболее эффективно осуществляется работа оборудования и жизнедеятельность людей, а именно: совокуп-

ность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения.

В случае если Участником будет обнаружено, что Квартира построена Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и других обязательных требований, предусмотренным ч. 1 ст. 7 федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., приведшим к ухудшению качества Квартиры, или с иными недостатками, которые делают ее непригодной для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе предъявить Застройщику требование об устранении данных недостатков в течение гарантийного срока. Данные недостатки должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц в 60 (Шестидесяти) дневный срок с момента получения от Участника письменного уведомления об этих недостатках.

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Квартиры или ее частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ее ремонта, проведенного Участником или привлеченными им третьими лицами.

6.5. При заключении настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомлен с содержанием следующих документов:

- Требования к отделке Квартиры (приложение №3 к настоящему Договору);
- Гарантийные обязательства Застройщика (приложение №4 к настоящему Договору);

7. Срок действия Договора

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Пермском крае.

7.2. Все предусмотренные настоящим Договором обязательства Сторон, в том числе не исполненные, прекращаются с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи, согласно которому обязательства по настоящему Договору считаются исполненными в полном объеме и надлежащим образом, а также по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. Обязательства, которые Стороны обязаны выполнить в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации, в том числе по уплате неустойки, устранению недостатков Квартиры, сохраняются до момента их полного выполнения.

8. Расторжение Договора

8.1. Участник в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в случае:

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Квартиры в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Квартиры на 2 (Два) месяца.
- 2) в случае существенного нарушения требований к качеству Квартиры. Под существенным нарушением требований к качеству Квартиры следует понимать несоответствие Квартиры условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к такого рода объектам, которое является неустранимым или которое не может быть устранено без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другое подобное нарушение требований к качеству Квартиры.
- 3) в иных установленных федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. или настоящим Договором случаях.

8.2. По требованию Участника настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

- 1) прекращения или приостановления строительства Дома при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Квартира не будет передана Участнику;
- 2) существенного изменения проектной документации Дома, в том числе существенного изменения размера Квартиры;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав Дома;
4) в иных установленных федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. или настоящим Договором случаях.

8.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, о чем между Сторонами составляется соглашение о расторжении, которое подлежит государственной регистрации. Участник компенсирует Застройщику расходы, понесенные им на оплату государственной пошлины в размере **3 175 (Три тысячи сто семьдесят пять) рублей**, путем внесения денежных средств в кассу Застройщика.

8.4. Застройщик в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.1 настоящего Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора или в случае расторжения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.2., в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня расторжения настоящего Договора обязан возвратить Участнику денежные средства, уплаченные им в счет цены настоящего Договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником денежных средств или части денежных средств в счет цены настоящего Договора до дня их возврата Застройщиком Участнику. Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены настоящего Договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, Застройщик не позднее 1 (Одного) дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

8.5. В случае наличия оснований для одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора, а именно:

- при единовременном взносе всей суммы - допущена просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца;

- при периодических платежах – систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть, допущено нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 8.6. настоящего Договора.

8.6. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.7. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.5. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены настоящего Договора, Застройщик не позднее 1 (Одного) дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачис-

лить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

8.8. В случае расторжения настоящего Договора по соглашению Сторон, Застройщик обязан вернуть денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, в течение 60 (Шестидесяти) рабочих дней со дня его расторжения; проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами не начисляются и Застройщиком не выплачиваются.

8.9. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п. 8.4. и 8.7. срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, Застройщик уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

8.10. При возврате Застройщиком денежных средств в случае его одностороннего отказа от исполнения настоящего Договора зачет требований по уплате Участником неустойки (пеней), предусмотренной настоящим Договором, не допускается.

9. Ответственность Сторон

9.1. Стороны несут ответственность по своим обязательствам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. При нарушении Участником сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. При нарушении Застройщиком срока передачи Квартиры Застройщик уплачивает Участнику неустойку в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

Если Участник по настоящему Договору - гражданин, то предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.4. При необоснованном уклонении Участника от подписания Акта приема-передачи Квартиры Участник обязан уплатить Застройщику неустойку в размере 0,01 (Ноль целых одна сотая) % от цены настоящего Договора за каждый день просрочки.

9.5. В случае, если до регистрации права собственности на Квартиру Участник самовольно осуществил перепланировку и (или) переоборудование вышеуказанной Квартиры и мест общего пользования, Участник обязан уплатить Застройщику штраф в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей в течение 10 (Десяти) дней с момента выставления Застройщиком претензии и привести Квартиру в прежнее состояние за свой счет, а также возместить Застройщику возникшие вследствие этого убытки.

9.6. При нарушении Участником срока указанного в п. 5.3.8., настоящего Договора, Участник обязан возместить Застройщику убытки, возникшие в связи с не исполнением Участником обязанности по государственной регистрации права собственности в срок, установленный настоящим Договором, а именно расходы по оплате Застройщиком налога на Земельный участок и иные расходы, связанные содержанием Земельного участка после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

9.7. Обязательства Застройщика по настоящему Договору обеспечиваются залогом в порядке ст. 13-15 федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

9.8. Стороны оставляют за собой право не применять друг к другу штрафные санкции.

10. Освобождение от ответственности

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю

Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

Наличие указанных обстоятельств должно подтверждаться документами, выданными соответствующим уполномоченным органом.

10.2. Несмотря на то, что настоящий Договор связан с предпринимательской деятельностью, Застройщик и Участник установили, что ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору наступает только при наличии вины (умысла или неосторожности). Сторона признается невиновной, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от неё требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства. Отсутствие вины доказывается Стороной, нарушившей обязательство.

11. Уступка прав требований по Договору

11.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены настоящего Договора и при условии письменного согласования такой уступки с Застройщиком.

11.2. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Квартиры.

12. Заключительные положения

12.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях настоящего Договора с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.2. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение 10 (Десяти) дней) извещать друг друга.

12.3. Все изменения и дополнения оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые подлежат государственной регистрации и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

12.4. В случае смерти Участника его права и обязанности по настоящему Договору переходят к наследникам, если федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в настоящий Договор.

12.5. Существующие на день открытия наследства Участника имущественные права и обязанности, основанные на настоящем Договоре, входят в состав наследства Участника в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

12.10. Стороны настоящего Договора пришли к соглашению, что осмотр Квартиры Участником может быть произведен только после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию Застройщиком.

12.11. Участник подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на Дом.

12.12. Настоящий Договор составлен на 14 (Четырнадцать) страницах, с Приложением № 1, №2, №3, №4 в 3 (Трех) экземплярах, один экземпляр – для Застройщика, один экземпляр – для Участника и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

ООО «НовоСтрой-14»,

Юридический адрес: 614047, Пермский край, г. Пермь, ул. Ольховская, 2,

Почтовый адрес: г.Пермь, ул.Чернышевского, 28

тел.(342) 204-04-70, 265-25-14

КПП 590701001, ИНН 5907057079,

р/с 40702810449770010205

ПАО «Сбербанк России» Западно-Уральский банк г. Перми

к/с 3010181090000000603, БИК 045773603

Участник:

Приложение:

1. План Квартиры.
2. План расположения Квартиры на этаже.
3. Требования к отделке Квартиры.
4. Гарантийные обязательства Застройщика.

Подписи Сторон:

Застройщик: _____ **А.П. Равцов**

Участник: _____

Исп. _____