

ДОГОВОР №М12/С_ _
участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома

г. Пермь

«_»_____202_г.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Малкова 12», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Исполнительного директора Маргаряна Карена Рафиковича, действующего на основании Доверенности от 28.07.2021, удостоверенной Дорофеевой Екатериной Георгиевной, нотариусом Пермского городского нотариального округа, зарегистрированной в реестре №59/38-н/59-2021-2-233, с одной стороны, и

Гражданин РФ _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», или в отдельности "Сторона", заключили настоящий договор (далее – «Договор») о следующем:

1. Общие положения

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

1.2. Для целей Договора используются следующие основные понятия:

Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве собственности (аренды) земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирного дома на основании полученного разрешения на строительство и соответствующее требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

Общая площадь Помещения (проектная) – площадь Квартиры (нежилого помещения), определенная в соответствии с проектной документацией на Многоквартирный дом, включающая в себя сумму площадей всех помещений Квартиры (нежилого помещения) – комнат и помещения вспомогательного использования, без учета площади лоджий, веранды, балкона, террасы.

Инвестируемая площадь Помещения (общая приведенная площадь помещения) – определяется на основании проектной документации как сумма общей площади жилого (нежилого) помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти на дату заключения договора участия в долевом строительстве жилого дома.

Фактическая (передаваемая) площадь Помещения – сумма общей площади квартиры (нежилого помещения), за исключением площади лоджии, веранды, балкона, террасы (ст. 15 ЖК РФ), которая определяется по окончании строительства Многоквартирного дома на основании обмеров, проведенных лицом, выполняющим кадастровые работы по обмеру построенного здания, и составления технического (кадастрового) плана на Многоквартирный дом.

2. Юридические основания заключения договора

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

В основу заключения Договора положены следующие документы Застройщика:

2.1.1. Разрешение на строительство № 59-RU90303000-__-2021, выдано Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Перми __.0_.2021г.

2.1.2. Право собственности на земельный участок зарегистрировано 11.08.2021г., номер регистрации 59:01:4410808:11-59/089/2021-6. Кадастровый номер земельного участка 59:01:4410808:11.

Участник долевого строительства уведомлен о том, что указанный в настоящем пункте земельный участок находится в залоге у ПАО АКБ «Металлинвестбанк» по договору ипотеки и не возражает против этого.

2.1.3. Свидетельство о постановке Застройщика на учет в налоговом органе.

2.2. Застройщик опубликовал в соответствии с законодательством РФ Проектную декларацию в сети Интернет на сайте единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС).

3. Предмет договора. Общие положения.

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный жилой дом, указанный в п. 3.2. Договора, в соответствии с Проектной документацией шифр 16-21 в порядке, установленном настоящим договором, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать соответствующее помещение по акту приема-передачи Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить цену, в размере и на условиях, обусловленных Договором и принять помещение у Застройщика.

3.2. В соответствии с настоящим договором будет строиться следующий жилой дом:

Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения по адресу: г. Пермь, ул. Малкова, 12 (далее по тексту – «Объект или МКД»).

Основные характеристики Объекта:

Вид: Жилой дом со встроенными помещениями нежилого назначения. Жилой дом состоит из четырех секций.

Назначение МКД: для проживания физических лиц, использования встроенных помещений.

Количество этажей/этажность жилых секций: 1-я секция – 25/25, 2-я секция – 9/8, 3-я секция – 9/8, 4-я секция – 9/8.

Общая площадь МКД: 32506,2 кв.м.

Материал наружных стен МКД: 1 секция – ниже отм. 0,000 монолитный железобетон, выше отм. 0,000 кладка из газобетонных блоков, тонкослойная фасадная штукатурка по утеплителю; 2-4 секции – трехслойные железобетонные панели.

Материал поэтажных перекрытий МКД: 1 секция – монолитные железобетонные плиты; 2-4 секции – сборные железобетонные пустотные плиты, массивные не пустотелые железобетонные плиты.

Класс энергоэффективности МКД: «В+» высокий.

Класс сейсмостойкости МКД: 5 и менее баллов.

Адрес МКД: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Малкова, 12.

3.3. Подлежащее передаче Участнику долевого строительства Помещение представляет собой:

Помещение	Жилое
Секция №	
Квартира условный (строительный) №	
№ этажа, на котором расположен объект долевого строительства	
Количество комнат (шт.)	
Площадь помещений, в т. ч. вспомогательных:	
Жилая комната, (кв. м.)	
Кухня, (кв. м.)	
С/у, (кв. м.)	
Коридор (кв. м.)	
Площадь лоджии/балкона с понижающим коэффициентом 0,5/0,3 (кв.м.)	
Общая площадь (проектная) (кв. м.) - сумма площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в помещении и/или владением помещением, за исключением балконов, лоджий, террас.	
Инвестируемая (оплачиваемая) площадь помещения (общая приведенная площадь помещения): Сумма Общей площади и Площади лоджии/балкона с понижающим коэффициентом 0,5/0,3 (кв. м.)	

План помещения и расположения Помещения на __-м этаже Объекта указан в Приложении № 1.

Помещение будет передаваться Участнику долевого строительства в соответствии с ведомостью отделки Помещения (Приложение № 2 к настоящему договору).

Все указанные площади Помещения будут уточнены в ходе проведения технической инвентаризации и указаны в техническом плане Объекта.

3.4. После приемки и осуществления государственной регистрации права собственности на Объект к Участнику долевого строительства переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в Объекте. Инженерные сооружения, коммуникации, ограждающие несущие конструкции иное оборудование и имущество, обслуживающее имущество более, чем одного собственника, принадлежит, в соответствии со ст. 290 ГК РФ, участникам долевого строительства на праве общей долевой собственности.

Застройщик

Участник долевого строительства

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

3.6. В силу ст.36 Жилищного Кодекса РФ не относятся к местам общего пользования и к общему имуществу Жилого дома нежилые подвальные и чердачные помещения дома, не предназначенные для обслуживания двух и более помещений в доме. Застройщик самостоятельно и по собственному усмотрению владеет, пользуется и распоряжается ими.

3.7. Застройщик вправе самостоятельно вносить в Проект МКД и/или Помещение архитектурные, структурные изменения, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на иные строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объекта в целом и Помещения в частности будут отвечать требованиям проектной документации и настоящему Договору.

3.8. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Объекту, в том числе проектной декларацией, планом (планировкой) Помещения, его размещением на этаже и размещением дома на местности, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС. Участнику долевого строительства понятно содержание данных документов. Заключение договора Участник долевого строительства соглашается с проектом и проектными решениями в отношении МКД и Помещения.

3.9. Строительство Дома осуществляется за счет кредитных средств, предоставленных Застройщику ПАО АКБ «Металлинвестбанк» по Кредитному договору № 8700-К от 06.08.2021.

Земельный участок, на котором осуществляется строительство МКД, находится в залоге/ипотеке у ПАО АКБ «Металлинвестбанк» на основании Договора залога недвижимого имущества (ипотеки) № 8700-3/1 от 08.09.2021., заключенного между ПАО АКБ «Металлинвестбанк» и Застройщиком.

4. Гарантии Участника долевого строительства

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

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

4.1.2. Застройщик настоящим подтверждает и гарантирует, что имеет право на распоряжение на момент подписания Договора Помещением, указанным в п.3.3. Договора.

4.1.3. Планируемый срок ввода в эксплуатацию дома - **2 квартал 2023 года**. Датой ввода Дома в эксплуатацию является дата выдачи уполномоченным органом разрешения на ввод Дома в эксплуатацию. Допускается отступление от указанного срока, но не более чем на три месяца.

Срок строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Объекта продлевается в случае, если после окончания строительно-монтажных и отделочных работ, задерживается срок сдачи-приемки объекта государственной комиссией и/или согласования приемочной документации с государственными и муниципальными службами города в связи с изменением технических условий и дополнительных работ по требованию городских служб.

4.1.4. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента передачи Помещения Участнику долевого строительства.

4.1.5. Помещение передается Застройщиком и принимается Участником долевого строительства в срок не позднее 3 (трех) месяцев с даты получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

4.1.6. Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Помещения Участнику долевого строительства, в случае введения Объекта в эксплуатацию в более ранние сроки, чем предусмотрено п. 4.1.3. Договора.

5. Обязательства сторон

5.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:

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

_____ *Застройщик*

_____ *Участник долевого строительства*

5.1.2. При условии своевременного внесения Участником долевого строительства денежных средств, в соответствии с условиями Договора, обеспечить строительство для Участника долевого строительства Помещения, предусмотренного п.3.3. Договора.

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

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

5.1.5. Передать Участнику долевого строительства Помещение, качество которого соответствует условиям Договора.

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

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

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

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

5.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:

5.2.1. Уплатить Застройщику стоимость Помещения в порядке и сроки, определяемые Договором.

5.2.2. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию в сроки, установленные настоящим Договором, принять от Застройщика Помещение по передаточному акту.

5.2.3. До момента ввода Объекта в эксплуатацию и передачи Застройщиком Помещения Участнику долевого строительства по акту приема-передачи Участник долевого строительства не имеет права производить какие-либо работы в Помещении, в том числе отделочные, по перепланировке Помещения, демонтажу оборудования Помещения и т.д.

5.2.4. После передачи Застройщиком и принятия Участником долевого строительства Помещения по акту приема-передачи Участник долевого строительства обязуется в течение гарантийного срока на Помещение не производить перепланировочных работ, перестроек Помещения, не устанавливать дополнительных перегородок, решеток, не перестраивать (не перекладывать) инженерные коммуникации Помещения, не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных условий Помещения и конструкций Объекта в целом без согласования соответствующих компетентных органов(служб). За нарушение данных обязательств Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом гарантийные обязательства Застройщика могут прекратить свое действие в соответствии с требованиями ч. 7 ст.7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В связи с проектировочными особенностями Жилого дома, Участник не вправе осуществлять перенос, разбор, переделку, переустройство, укрупнение, расширение, монтаж, остекление и иные любые изменения, связанные с реконструкцией фасада Объекта долевого участия, ведущие к нарушению (изменению) архитектурного облика (внешнего вида объекта) и затрагивающие права третьих лиц, такие изменения подлежат обязательному согласованию с другими собственниками помещений Жилого дома, контролирующими службами, обслуживающей организацией, Застройщиком в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

5.2.5. С момента подписания передаточного акта Помещения нести бремя его содержания, а также все расходы, связанные с его эксплуатацией (расходы по оплате коммунальных и эксплуатационных услуг, электроэнергии, содержанию и обслуживанию Помещения, оплате вывоза мусора и т.д.).

5.2.6. Предоставить Застройщику заверенные копии следующих документов:

- юридические лица: Свидетельство о государственной регистрации Участника долевого строительства; Свидетельство о постановке Участника долевого строительства на учет в налоговом органе (копии

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

заверяются подписью единоличного исполнительного органа (генерального директора, директора и т.п.) и печатью юридического лица);

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

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

5.2.8. Компенсировать затраты Застройщика по содержанию Помещения (в том числе водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению Помещения, другие эксплуатационные расходы по Помещению, в том числе расходы на охрану) и соответствующей доли в общем имуществе МКД с даты подписания Сторонами Акта приемки - передачи Помещения (если он был подписан в сроки, предусмотренные настоящим договором) либо с момента получения Застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию (если Участник уклонился от подписания в срок, предусмотренный настоящим Договором Акта приемки – передачи Помещения) до даты заключения Участником договора с организацией, которая будет обслуживать (управлять) данным Жилым домом (ТСЖ, управляющая организация). Возмещение произведенных Застройщиком затрат по содержанию Помещения и соответствующей доли в общем имуществе Жилого дома осуществляется на основании счетов, выставляемых Застройщиком, а также документов, подтверждающих произведенные Застройщиком затраты в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения счета от Застройщика по тарифным ставкам организаций, предоставляющих услуги по водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению, электроснабжению, газоснабжению на текущую дату.

5.3. Стороны обязуются:

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

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

6. Цена и порядок внесения денежных средств

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

6.2. Участник долевого строительства осуществляет платежи по Договору путем внесения денежных средств в порядке, установленном настоящим Договором.

6.3. Инвестируемая (оплачиваемая) площадь Помещения составляет __, кв.м., что составляет денежную сумму в размере ____ (___) рублей __ коп., НДС не облагается.

Оплата стоимости Помещения производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего договора в следующем порядке:

Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет оплаты стоимости Помещения по настоящему Договору участия в долевом строительстве до ввода в эксплуатацию МКД на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО АКБ «Металлинвестбанк» (Уполномоченный банк и/или Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом 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» и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Уполномоченным банком, с учетом следующего:

Эскроу-агент: Публичное акционерное общество Акционерный коммерческий банк «Металлургический инвестиционный банк» (сокращенное наименование ПАО АКБ «Металлинвестбанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 119180, г. Москва, ул. Большая Полянка, д. 47, стр. 2, ИНН 7709138570, ОГРН 1027700218666, Корреспондентский счет №30101810300000000176 в Главном управлении Центрального банка Российской Федерации по Центральному федеральному округу г. Москва, БИК 044525176; адрес электронной почты: escrow@metib.ru, Телефон 8-800-250-97-97.

Депонент: _____

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

Бенефициар: ООО «Специализированный застройщик «Малкова 12»

Депонируемая сумма: ____ (_____) рублей __ коп.

Срок условного депонирования денежных средств: 6 (Шесть) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации (срок ввода в эксплуатацию согласно Проектной декларации - 2 квартал 2023 года).

Перечисление депонированной суммы бенефициару (Застройщику) осуществляется после предоставления эскроу-агенту следующих документов:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта или сведений о размещении в единой информационной системе жилищного строительства этой информации.

При возникновении оснований перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы и наличии задолженности по Кредитному договору №8700-К от 06.08.2021г., средства направляются Кредитором в погашение задолженности по кредиту в соответствии с условиями указанного договора до полного выполнения обязательств по указанному договору. После полного погашения задолженности по указанному договору средства со счетов эскроу перечисляются на счет Застройщика, открытый в ПАО АКБ «Металлинвестбанк».

Стороны определили, что при осуществлении расчетов по настоящему договору в платежных документах о перечислении сумм должно быть указано: «Внесение средств по договору участия в долевом строительстве № ____ от ____, заключенному с _____, НДС не облагается».

Оплата стоимости Помещения по настоящему Договору производится Участником долевого строительства с использованием специального эскроу-счета после государственной регистрации настоящего Договора в следующие сроки:

За счет собственных средств сумму в размере ____ (____) рублей __ коп. – в течение 3 (Трех) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

Стоимость 1 (одного) квадратного метра Помещения рассчитывается путем деления стоимости Помещения на Инвестируемую площадь Помещения.

В цену настоящего Договора включена сумма затрат на строительство Объекта недвижимости, предусмотренная пунктом 1 статьи 18 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также денежные средства на вознаграждение Застройщика.

Вознаграждение Застройщика определяется по окончании строительства как разница между средствами, привлеченными от участников долевого строительства, и суммой фактических затрат на строительство (экономия от строительства).

Денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства в счет вознаграждения Застройщика, расходуются Застройщиком по своему усмотрению.

В случае поступления денежных средств от Участника долевого строительства в счет оплаты цены настоящего Договора ранее даты государственной регистрации настоящего Договора. Участник долевого строительства обязан обратиться в течение 1 (Одного) календарного дня к Застройщику с заявлением о возврате ошибочно перечисленных денежных средств, дождаться государственной регистрации Договора, после чего оплатить цену Договора, в предусмотренный настоящим разделом срок. Возникшие у Застройщика убытки в виде уплаченных штрафов вследствие нарушения Участником долевого строительства порядка оплаты, комиссий банков за перечисление денежных средств, компенсируются Застройщику Участником долевого строительства.

6.4. Участник долевого строительства имеет право досрочно произвести платежи, указанные в Договоре.

6.5. Моментом внесения денежных средств считается дата их поступления на счет эскроу, открываемый в соответствии с условиями настоящего договора.

6.6. Предусмотренная п.3.3. Договора проектная площадь Помещения после ввода Объекта в эксплуатацию уточняется в соответствии с техническим планом МКД, составленным по результатам кадастровых работ.

В связи с неизбежной строительной погрешностью стороны признают, что не считается нарушением настоящего Договора (и не считается существенным изменением размера Помещения в соответствии с п. 2 ч.1.1. ст.9 Закона РФ от 30.12.2004 №214-ФЗ) отклонение общей фактической площади Помещения от общей проектной, указанной в п.3.3. настоящего Договора, в пределах не более 5 % от общей площади Помещения.

После уточнения фактической площади Помещения, Стороны уточняют размер общего объема финансирования по настоящему договору в следующем порядке:

Если фактическая приведенная площадь Помещения (фактическая площадь Помещения, включая площадь балкона/лоджии, рассчитанную с понижающим коэффициентом – 0,3 для балконов/0,5 для лоджии) окажется больше общей приведенной площади Помещения, указанной в п. 3.3. Договора,

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

Участник долевого строительства обязуется осуществить доплату цены договора за счет собственных средств, исходя из размера стоимости одного квадратного метра Помещения, указанной в п. 6.3. Договора, в течение 10 (Десяти) календарных дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика. Формула для расчета доплаты: (фактическая приведенная площадь помещения – общая приведенная площадь помещения (проектная)) x стоимость одного квадратного метра Помещения.

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

Если фактическая приведенная площадь Помещения (фактическая площадь Помещения, включая площадь балкона/лоджии, рассчитанную с понижающим коэффициентом – 0,3 для балконов/0,5 для лоджии) окажется меньше общей приведенной площади Помещения, указанной в п. 3.3. Договора, Застройщик обязуется осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных денежных средств, исходя из размера стоимости одного квадратного метра Помещения, указанной в п. 6.3. Договора. Излишне уплаченные Участником долевого строительства денежные средства возвращаются Застройщиком Участнику долевого строительства на основании его письменного заявления с указанием банковских реквизитов в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения Застройщиком такого заявления. Формула для расчета возврата: (общая приведенная площадь помещения (проектная) - фактическая приведенная площадь помещения) x стоимость одного квадратного метра Помещения.

Изменение общей площади и (или) общего объема общего имущества Объекта для расчетов не принимается.

Какое-либо изменение площади и (или) объема и (или) назначения общего имущества многоквартирного жилого дома (Объекта) не является отклонением от требований к качеству объекта долевого строительства, если только иное прямо не предусмотрено законодательством.

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

6.7. Только по соглашению Сторон, подписанному обеими Сторонами, в случае незапланированного увеличения проектного объема строительных работ, повышения стоимости строительных работ и/или строительных материалов при соответствующем обосновании, а также в случае изменения условий к отделке Помещения, Стороны вправе изменить размер стоимости Помещения путем заключения дополнительного соглашения.

6.8. Участник не вправе требовать от Застройщика передачи Помещения до полной оплаты Цены договора. В соответствии со ст. 359 ГК РФ Застройщик вправе удерживать Помещение и не передавать его Участнику по Акту приема-передачи до полной оплаты Цены договора, и в этом случае Застройщик не будет считаться нарушившим сроки передачи Помещения, указанные в разделе 4 настоящего Договора. При этом Участник долевого строительства обязан будет возместить Застройщику все затраты по содержанию помещения в порядке, предусмотренном п. 5.2.8 настоящего договора.

7. Порядок передачи Помещения Участнику долевого строительства

7.1. После получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, при условии полного исполнения Участником долевого строительства обязанности по финансированию строительства Помещения в объеме и порядке, предусмотренном положениями Договора, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства построенное в соответствии с условиями Договора Помещение, указанное в п. 3.3. Договора для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Помещение, в состоянии, позволяющем его эксплуатацию, с правом оформления Помещения в собственность.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Помещения, направляет Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства МКД и готовности Помещения к передаче в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

7.2. Участник долевого строительства приступает к принятию Помещения в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения о завершении строительства, указанного в п. 7.1. Договора.

Срок передачи и принятия объекта долевого строительства (Помещения) - в течение трех месяцев с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД.

_____ Застройщик

_____ Участник долевого строительства

Подписание передаточного акта производится в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства. Передаточный акт составляется в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

При передаче Помещения Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Помещения, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и 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.

7.3. После принятия Помещения от Застройщика по передаточному акту, риск случайной гибели или случайного повреждения Помещения несет Участник долевого строительства, включая ответственность за сохранность выполненных в Помещении отделочных работ и вмонтированного оборудования.

7.4. В случае несоответствия Помещения требованиям качества, указанным в п. 9.1. Договора и действующему законодательству РФ, Участник долевого строительства до подписания передаточного акта вправе потребовать от Застройщика составления акта о несоответствии Помещения требованиям качества и отказаться от подписания акта приема-передачи до устранения указанных недостатков Застройщиком.

Участник долевого строительства имеет право принять Помещение и указать в акте приема-передачи, что Помещение принимается им с недостатками, указанными в дефектной ведомости (или ином аналогичном документе), подписанной Сторонами.

7.5. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта либо неявки по неуважительным причинам для приемки Помещения, при условии полной оплаты стоимости Помещения Участником долевого строительства, Застройщик вправе в сроки, установленные законодательством составить и подписать односторонний акт о передаче Объекта долевого строительства (Помещения).

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

8. Право собственности

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

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

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

8.4. Участник долевого строительства обязан предоставить Застройщику копию документа о праве собственности на Помещение в течение 2 (двух) дней с момента его получения.

9. Гарантии качества

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

К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на дату выдачи первоначального в отношении МКД разрешения на строительство и не перестали быть обязательными к моменту ввода МКД в эксплуатацию. На дату выдачи разрешения на строительство многоквартирного жилого дома перечень обязательных требований установлен Постановлением Правительства РФ от 04.07.2020 № 985 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

К документам, в результате применения которых на добровольной основе обеспечивается соблюдение требований технических регламентов, относятся Стандарты Заказчика СТО 92347852-001-2021 «Работы по отделке помещений, оказываемые физическим и юридическим лицам» и СТО 92347852-002-2021 «Работы по монтажу дверных и оконных конструкций, оказываемые физическим и юридическим лицам», размещенные на сайте <https://www.runapark.ru> в разделе «Документы». Качество отделки помещений и качество монтажа дверных и

оконных конструкций должно соответствовать требованиям стандартов Застройщика, указанных в настоящем абзаце.

9.2. Гарантийный срок на Помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения, составляет 5 (пять) лет со дня передачи Помещения Участнику долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства Помещения составляет 3 (три) года с момента подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Помещения при условии, если такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока.

9.3. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) Помещения, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа Помещения или его части, 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, 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.

10. Срок действия договора. Порядок расторжения

10.1. Договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, при этом госпошлина за государственную регистрацию настоящего договора оплачивается в соответствии с действующим законодательством.

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

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

10.4. Обязательства Участника долевого строительства по Договору считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, предусмотренных п. 6.3. Договора, что подтверждается Справкой о полном выполнении финансовых обязательств Участником долевого строительства. Данная Справка выдается Участнику долевого строительства Застройщиком в течение 3 (трех) рабочих дней с момента предъявления соответствующего требования Участником долевого строительства.

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

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

10.7. Расходы по оплате госпошлины за расторжение Договора, регистрацию Договора, а также расходы по возврату денежных средств несет Сторона, инициирующая расторжение Договора.

10.8. В случае прекращения договора счета эскроу по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», денежные средства со счета эскроу на основании полученных Уполномоченным банком сведений о погашении записи о государственной регистрации Договора, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, подлежат возврату

_____ *Застройщик*

_____ *Участник долевого строительства*

Участнику долевого строительства либо перечисляются на его залоговый счет, права по которому переданы в залог банку или иной кредитной организации, предоставившим денежные средства участнику долевого строительства для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, если такое условие предусмотрено договором, заключенным между участником долевого строительства и кредитором. Договор счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства, а также информацию о залогодержателе и реквизиты залогового счета, на который эскроу-агентом перечисляются денежные средства, если договор участия в долевом строительстве содержит указание на использование участником долевого строительства заемных средств для оплаты цены договора участия в долевом строительстве, в случае неполучения Уполномоченным банком указания Участника долевого строительства об их выдаче либо переводе при прекращении такого договора по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 15.5. Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

11. Ответственность Сторон

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

11.2. За несвоевременную оплату денежных средств, предусмотренных п. 6.3. Договора Участник долевого строительства несет ответственность в порядке, предусмотренном статьей 5 Федерального закона № 214-ФЗ.

11.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику долевого строительства Помещения Застройщик несет ответственность, предусмотренную Федеральным законом № 214-ФЗ.

11.4. В случае уклонения Участника долевого строительства от принятия Помещения, он обязан возместить Застройщику все причиненные таким уклонением убытки, в частности, возместить расходы на содержание Помещения в течение периода уклонения от принятия Помещения.

12. Непреодолимая сила.

12.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства РФ, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают стороны от ответственности за выполнение обязательств по Договору.

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

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

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

13. Дополнительные условия

13.1. Участник долевого строительства имеет право уступить свои права по Договору полностью либо частично третьим лицам только после оплаты им цены договора в полном объеме, до этого момента уступка Участником долевого строительства права требования по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

Участник долевого строительства обязан уведомить Застройщика об уступке права в течение 3 (трех) рабочих дней с момента регистрации уступки права в Росреестре.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке, при этом государственную пошлину за государственную регистрацию уступки по настоящему договору несет Участник долевого строительства.

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

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

13.4. Заключая настоящий договор, Участник, являющийся субъектом персональных данных, свободно, своей волей и в своем интересе принимает решение о предоставлении его персональных данных Застройщику и дает согласие на их обработку Застройщиком.

14. Обеспечение исполнения обязательств по договору

14.1. Исполнение обязательств Застройщика перед Участником долевого строительства по настоящему договору обеспечено:

- размещением денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу.

15. Заключительные положения

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

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

– заказного письма или письма с описью вложения, отправленного по почтовому адресу стороны, указанному в тексте Договора, а в случае, если после заключения Договора стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то по последнему сообщенному почтовому адресу.

– непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей документы стороны под роспись.

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

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

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

15.6. Настоящий договор составлен, подписан сторонами, в трех подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых - Застройщику, один - Участнику долевого строительства, один – в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

16. Юридические адреса и подписи сторон

Застройщик: ООО "СЗ «Малкова 12»
Юридический адрес: 614094, Пермский край, г. Пермь, ул. Овчинникова, 29а, помещ. 23,
ОГРН: 1215900004594
ИНН: 5903148818, КПП: 590301001
р/сч 40702810114000003177 в ПАО АКБ
«Металлинвестбанк»
к/сч 30101810300000000176, БИК 044525176

Участник долевого строительства:
Гр.РФ

_____ **К.Р.Маргарян**

_____ *Застройщик*

_____ *Участник долевого строительства*

План помещения и расположения Помещения на этаже

Застройщик:

Участник долевого строительства:

_____ /К.Р.Маргарян

_____ /

_____ *Застройщик*

_____ *Участник долевого строительства*