

## ДОГОВОР № \_\_\_\_\_

участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу:  
г. Пермь, Индустриальный район, ул. Дениса Давыдова, 11

г. Пермь

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_ г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Нова девелопмент»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Анциферова Александра Вячеславовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_,  
именуемый(ая) в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,  
вместе именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о следующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом со встроенными помещениями многофункционального назначения по адресу: **г. Пермь, Индустриальный район, ул. Дениса Давыдова, 11** (далее – «**Объект**» или «**жилой дом**») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать соответствующий объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства от Застройщика при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

1.2. Объект долевого строительства (далее – «**Помещение**») – \_\_ (\_\_\_\_\_) -комнатная квартира общей проектной площадью \_\_\_\_\_ кв.м. № \_\_\_\_\_ на \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) этаже жилого дома. План Помещения приведен в *Приложении №1* к настоящему договору.

План расположения Помещения на этаже жилого дома приведен в *Приложении №2* к настоящему договору.

Основные характеристики Помещения, основные характеристики жилого дома приведены в *Приложении №3* к настоящему договору.

Качественные характеристики Помещения приведены в *Приложении №4* к настоящему Договору.

Стороны согласовали, что допустимое изменение общей площади Помещения без перерасчета Цены договора устанавливается в размере 1 (Один) % от его Общей проектной площади Помещения.

1.3. Срок ввода Объекта в эксплуатацию – **не позднее 31 декабря 2020 года (IV квартал 2020 года)**.

Застройщик обязуется передать Помещение Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента окончания срока ввода Объекта в эксплуатацию, **не позднее 30 июня 2021 года**.

Участник долевого строительства согласен с досрочным исполнением Застройщиком обязательств по передаче Помещения при условии получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

1.4. До подписания Договора Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен с документами, касающимися строительства Объекта, в том числе с проектной декларацией, разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок, планом Помещения и поэтажным планом. Участнику понятно содержание указанных документов.

*Проектная декларация и иные документы, которые Застройщик обязан раскрывать в силу закона, размещены на официальном сайте Застройщика <https://nova-perm.ru/>, а также сайте <https://нашдом.рф> в сети Интернет.*

Участник долевого строительства согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, на указанных сайтах.

1.5. Участнику долевого строительства разъяснено и понятно, что:

- 49 машино-мест, расположенных в помещении встроенно-пристроенной автостоянки Объекта и учтенных при расчете обеспеченности Объекта машино-местами, представляют собою отдельные объекты долевого строительства, приобретаемые возмездно на основании отдельных договоров участия в долевом строительстве, лицами, которые приобретают или уже приобрели в Объекте квартиры (по договору участия в долевом строительстве или иному основанию);

- 44 кладовые, расположенные в помещении встроенно-пристроенной автостоянки Объекта, представляют собою отдельные объекты долевого строительства, приобретаемые возмездно на основании отдельных договоров участия в долевом строительстве, лицами, которые приобретают или уже приобрели в Объекте квартиры (по договору участия в долевом строительстве или иному основанию).

Указанные в настоящем пункте машино-места и кладовые не являются и не будут являться общим имуществом Объекта (многоквартирного жилого дома).

## 2. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ

2.1. Цена Договора (Помещения) на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.

2.2. Сроки и порядок уплаты Цены договора согласованы Сторонами в *Приложении №5* к настоящему договору.

Участник долевого строительства осуществляет платежи по Договору без дополнительного выставления Застройщиком счетов на оплату.

2.3. Цена договора состоит из:

- суммы денежных средств в размере 85 % от цены Договора, направляемых на возмещение затрат на строительство Объекта в соответствии с проектом (часть цены договора: «возмещение затрат на строительство»);

- суммы денежных средств в размере 15 % от цены Договора, направляемых на оплату услуг Застройщика (часть цены договора: «вознаграждение Застройщика»), НДС не облагается.

В платежном документе должно быть указано, какая именно часть цены договора (из указанных в настоящем пункте договора) оплачивается Участником долевого строительства.

Если такого указания не содержится, поступившие от Участника долевого строительства средства распределяются следующим образом: 85 % от внесенной суммы направляется на возмещение затрат на строительство Объекта, 15 % - в счет оплаты услуг Застройщика.

2.4. В случае превышения суммы денежных средств, направляемой на возмещение затрат на строительство Объекта, над фактическими расходами по строительству (созданию) Объекта, полученная экономия остается в распоряжении Застройщика и признается вознаграждением за оказанные услуги, Участнику долевого строительства не возвращается.

2.5. Участник долевого строительства имеет право досрочно произвести платежи по заключенному Договору, а Застройщик обязан их принять после государственной регистрации договора.

2.6. Моментом уплаты денежных средств по Договору считается дата их поступления на расчетный счет Застройщика. Факт уплаты денежных средств Участником долевого строительства подтверждается платежными поручениями с отметкой банка об исполнении платежа, подтвержденными выпиской со счета Застройщика.

2.7. В случае, если окончательная площадь Помещения (включая площадь балкона), определяемая согласно данным технического плана на жилой дом, выданного Застройщику организацией технической инвентаризации или кадастровым инженером (далее по тексту «окончательная площадь Помещения») будет отличаться от Общей проектной площади Помещения, Стороны уточняют Цену договора в следующем порядке.

2.7.1. Если окончательная площадь Помещения окажется меньше Общей проектной площади Помещения более чем на 1%, Застройщик обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня получения от Участника долевого строительства реквизитов для безналичной выплаты денежных средств, содержащих в том числе ИНН Участника долевого строительства, осуществить возврат Участнику долевого строительства излишне уплаченных денежных средств, рассчитанных по формуле:

[Цена Договора на момент заключения настоящего договора – ((Окончательная площадь Помещения x Цену 1 кв.м.) \* 101%)], где

- Цена 1 кв.м. определяется путем деления Цены Договора на момент заключения настоящего договора на Общую проектную площадь Помещения;

- Цена Договора определяется как произведение цены 1 кв. м (единицы общей проектной площади Помещения), установленной Застройщиком на дату подписания настоящего договора, и общей проектной площади Помещения.

Выплата производится безналичным способом, если Застройщик не уведомил Участника долевого строительства о необходимости получения наличных денежных средств в кассе Застройщика. В последнем случае Застройщик указывает в своем сообщении, когда Участник долевого строительства должен явиться за получением денежных средств к Застройщику.

2.7.2. Если окончательная площадь Помещения окажется больше Общей проектной площади Помещения чем на 1%, Участник долевого строительства обязуется в течение 30 (Тридцати) календарных дней со дня направления соответствующего уведомления Застройщиком осуществить доплату за Помещение, рассчитанную по формуле:

$$[(\text{Окончательная площадь Помещения} \times \text{Цена 1 кв.м.}) - (\text{Цена Договора на момент заключения настоящего договора}) * 101\%]$$
, где Цена 1 кв.м. и Цена договора рассчитывается в порядке, предусмотренном в предыдущем пункте настоящего договора.

В случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства в порядке, указанном в настоящем пункте, Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражается в уведомлении о необходимости принять Помещение, а затем и в передаточном акте; заключение дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены договора в этом случае не требуется.

2.8. До момента совершения Участником долевого строительства доплаты за Помещение Застройщик вправе приостановить передачу Помещения. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства.

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

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

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

2.10. Цена Договора может быть изменена в случае изменений в Объекте долевого строительства, изменения характеристик и(или) состава, и(или) включения дополнительных опций в Объект, и(или) включения элементов чистовой отделки и(или) в случае прочих изменений в Объекте. В указанных случаях стороны заключают соответствующее соглашение об изменении условий настоящего Договора, в котором предусматривают, в том числе (но не исключительно) состав, характеристики, цену 1 кв. м Объекта долевого строительства.

### **3. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН**

#### **3.1. Застройщик принимает на себя следующие обязательства:**

3.1.1. построить жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Помещение Участнику долевого строительства.

3.1.2. при условии исполнения Участником долевого строительства обязательства по уплате Цены договора в течение 3-х рабочих дней с момента поступления соответствующего заявления от Участника долевого строительства выдать ему справку о выполнении финансовых обязательств Участником долевого строительства.

#### **3.2. Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:**

3.2.1. Уплатить Застройщику стоимость Помещения (Цену договора) в порядке и сроки, определяемые Договором.

3.2.2. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию принять от Застройщика Помещение по передаточному акту.

3.2.3. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения реквизитов банковского счета (при наличии), изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., адреса электронной почты, в срок не позднее пяти дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику убытки.

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

После принятия Участником долевого строительства Помещения по передаточному акту 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, Объекта, не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных условий Помещения и конструкций Объекта в целом без согласования соответствующих службами и компетентными органами.

В случае нарушения положений, предусмотренных настоящим пунктом договора, Участник долевого строительства несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ, при этом гарантийные обязательства Застройщика в соответствующей части прекращают свое действие.

3.2.5. С момента подписания передаточного акта Помещения (с иного момента, когда Помещение считается переданным Участнику долевого строительства) нести бремя его содержания, а также все расходы, связанные с его содержанием и эксплуатацией (расходы по оплате жилищно-коммунальных и эксплуатационных услуг, содержанию и обслуживанию Помещения и Объекта и т.п.).

3.2.6. **В течение 3-х (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора** (дата, указанная в правом верхнем углу на первой странице Договора) **обратиться для государственной регистрации Договора в МФЦ.**

Участнику долевого строительства (при себе иметь паспорт) необходимо предоставить в МФЦ (орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним):

- настоящий договор;
- подтверждение уплаты государственной пошлины;
- если Участник долевого строительства - физическое лицо состоит в браке: *нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение настоящего договора* либо оригинал брачного договора, свидетельствующий о том, что Участнику долевого строительства не требуется получать согласие супруга на заключение Договора.

3.2.7. В течение 2-х (Двух) рабочих дней с момента подписания Акта приема-передачи Помещения обратиться для государственной регистрации права собственности на Помещение в МФЦ.

Право собственности на Помещение оформляется Участником долевого строительства самостоятельно и за его счет.

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

#### **4. ПОРЯДОК ПРИЕМА ПОМЕЩЕНИЯ УЧАСТНИКОМ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Передача Помещения Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами акту приема-передачи или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

4.2. В случае, если финансовые обязательства Участника долевого строительства перед Застройщиком исполнены не в полной мере, Застройщик вправе не передавать Помещение до момента полного исполнения данных финансовых обязательств, включая уплату неустоек (пеней, штрафов), возмещение расходов и т.п. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства.

4.3. Застройщик не менее чем за один месяц до наступления срока передачи Помещения направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Помещения к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

4.4. Участник долевого строительства с момента получения сообщения Застройщика о готовности Помещения к передаче (с момента, когда такое сообщение в соответствии с Договором считается полученным) обязан:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней (если иной срок не указан в сообщении) приступить к принятию Помещения;

- в течение 21 (двадцати одного) дня (если иной срок не указан в сообщении) принять Помещение либо предоставить письменный обоснованный отказ в его принятии (при наличии условий согласно пункту 5.5. Договора).

4.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Помещения до момента устранения недостатков только в случае, если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведшими к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства.

Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять Помещение от Застройщика по акту приема-передачи, однако вправе при этом потребовать указания в акте приема-передачи на то, что Помещение принимается с недостатками, перечисленными в дефектной ведомости.

Приемка Участником долевого строительства Помещения с недостатками (дефектами) не освобождает Застройщика от обязанности устранить данные недостатки.

4.6. Участник долевого строительства подписанием Договора подтверждает, что до момента заключения настоящего Договора ему была предоставлена возможность ознакомиться с проектной документацией в отношении Объекта и Помещения. Участник долевого строительства осознает, что строительство Объекта и Помещения производится в соответствии с проектной и рабочей документацией и он не может отказаться от приемки Помещения в связи с тем, что ему не нравятся проектные решения или он считает их неправильными или по другим тому подобным причинам. Заключением Договора Участник долевого строительства соглашается с проектом в отношении Объекта и Помещения и, в том числе, соглашается с соответствующими проектными решениями.

4.7. В случае если отказ в принятии Помещения обоснован имеющимися в действительности недостатками Помещения и такие недостатки являются основанием для отказа в принятии Помещения в соответствии с законодательством РФ о долевом строительстве, Застройщик обязуется устранить данные недостатки в течение 2 (двух) месяцев соответственно с момента получения отказа от приемки Помещения или с момента подписания акта приема-передачи Помещения с дефектами или с момента письменного предъявления недостатков, если иной срок не согласован сторонами. Однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий.

Стороны вправе согласовать, что вместо устранения недостатков производится уменьшение Цены договора, либо определить, что Застройщик возмещает Участнику долевого строительства его расходы на устранение данных недостатков, что указывается в дополнительном соглашении к настоящему договору, которое подлежит государственной регистрации.

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

4.8. Подписание акта приема-передачи производится в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства. Акт приема-передачи составляется в трех экземплярах, один экземпляр — для Застройщика, два экземпляра передаются Участнику долевого строительства (один — для Участника долевого строительства, второй — для органа, осуществляющего

государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним). В случае необходимости стороны вправе составить и подписать передаточный акт в большем количестве экземпляров.

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

а) неявка Участника долевого строительства на приемку Помещения в течение 20 (двадцати) дней с момента, когда Участником долевого строительства было получено сообщение о готовности Помещения к передаче (с момента, когда в соответствии с Договором данное сообщение считается полученным), если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, не был указан в сообщении; - с момента, когда Участник долевого строительства должен был приступить к приемке Помещения согласно сообщению, если срок, начиная с которого Участник долевого строительства должен приступить к приемке, был указан в сообщении;

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

в) отказ от подписания передаточного акта при отсутствии оснований, предусмотренных действующим законодательством.

При уклонении Участника долевого строительства от принятия Помещения Застройщик начиная с 21 (двадцать первого) дня с момента:

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

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

имеет право составить односторонний акт или иной документ о передаче Помещения Участнику долевого строительства.

При этом со дня составления данного одностороннего акта или иного документа о передаче Помещения:

- Помещение признается принятым Участником долевого строительства в надлежащем техническом состоянии, с соблюдением требований к качеству;

- риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику долевого строительства;

- у Участника долевого строительства возникает обязанность нести все расходы, в том числе жилищно-коммунальные платежи, по содержанию, эксплуатации Помещения и Общего имущества Объекта.

## **5. ПОРЯДОК УСТУПКИ ПРАВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

5.1. Участник долевого строительства имеет право без согласия Застройщика уступить свои права по Договору только после уплаты им Цены договора в полном объеме и только до момента ввода Объекта в эксплуатацию.

5.2. До момента полной уплаты Цены договора Участником долевого строительства, а также с момента ввода Объекта в эксплуатацию, уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

При уступке прав по Договору без согласия Застройщика, если такое согласие требовалось, Застройщик вправе не передавать объект долевого строительства лицу, которому права уступлены без согласия Застройщика.

5.3. При уступке прав по Договору лицо, уступающее права, обязано передать лицу, которому права уступаются, оригинал Договора и справки, выданной Застройщиком, о полном исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору (если такая справка была выдана).

В случае, если Застройщик уже направил или вручил лицу, уступающему права по Договору, уведомление о готовности Помещения к передаче лицу, уступающему права по Договору, обязано передать лицу, которому права уступаются, и данное уведомление.

5.4. После выдачи Застройщиком Участнику долевого строительства справки о полном исполнении финансовых обязательств по Договору данная справка повторно в отношении лица, которому были уступлены права по Договору, Застройщиком не выдается; исполнение обязанности Участника долевого строительства уплатить Цену договора подтверждается ранее выданной справкой.

5.5. Уступка прав по Договору подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

**Уведомление Застройщика о произведенной уступке прав по Договору производится по правилам Гражданского кодекса РФ (глава 24) в течение 2-х рабочих дней с момента заключения (регистрации) договора (соглашения) о такой уступке с приложением копии данного договора (с отметкой о государственной регистрации), заверенной Участником долевого строительства.**

## **6. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА**

6.1. Гарантийный срок для Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения и Объекта, составляет **пять лет** с даты заключения органа государственного строительного надзора о соответствии Объекта требованиям технических регламентов и проектной документации (подпункт 9 пункта 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения и Объекта, составляет **три года**.

Указанный гарантийный срок не распространяется на окна и двери, отделочные материалы, применяемые при строительстве Объекта и (или) Помещения, на которые заводом-производителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

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

6.2. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником 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. Данные положения относятся и к общему имуществу собственников помещений в Объекте.

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

6.3. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Помещения при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. При этом стороны определили срок устранения недостатков Объекта — 45 (сорок пять) дней с момента предъявления соответствующего требования, однако в случае, если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 дней наступления соответствующих погодных условий.

## **7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

7.1. За несвоевременную уплату Цены договора, а также иных денежных средств, если обязательство по их уплате предусмотрено законом или Договором, Участник долевого строительства уплачивает Застройщику пени в размере 1/300 ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

7.2. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Помещения Застройщик несет ответственность в порядке и размере, предусмотренном законодательством.

7.3. 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 период уклонения от принятия Помещения.

7.4. Для расчета неустойки (пени), которая рассчитывается с применением ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации, принимается ставка, действовавшая в период просрочки, за который рассчитывается неустойка (пеня), если иное не предусмотрено законодательством.

7.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства, издание нормативных актов, иных распоряжений и актов государственных органов и органов местного самоуправления, освобождают стороны от ответственности за невыполнение (надлежащее выполнение) обязательств по Договору, если препятствуют такому выполнению (надлежащему выполнению).

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более шести месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов во избежание неосновательного обогащения.

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

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Стороны вправе расторгнуть настоящий договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

8.2. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, Участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

8.3. В случае, если в соответствии с Договором (приложением к Договору) уплата Цены договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

8.4. В случае, если в соответствии с Договором (приложением к Договору) уплата Цены договора должна производиться путем внесения платежей в установленный период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения одного платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

8.5. В случае, если законодательством о долевом строительстве не указан конкретный срок возврата Застройщиком Участнику долевого строительства денежных средств по Договору при его расторжении, и какой-либо конкретный срок возврата не согласован сторонами в письменном соглашении, денежные средства возвращаются Застройщиком Участнику долевого строительства в течение 60 (Шестидесяти) дней с момента возникновения соответствующих оснований для такого возврата.

## **9. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА.**

9.1. Способом обеспечения исполнения Застройщиком обязательств по настоящему Договору является залог Объекта и права аренды земельного участка кадастровый №59:01:4410870:45 площадью 8023,66 кв.м., на котором осуществляется строительство Объекта, в силу закона.

Кроме того, в обеспечение исполнения обязательств по Договору Застройщик вносит обязательный взнос в государственный компенсационный фонд в соответствии с действующим законодательством.



9.2. Стороны уплачивают государственную пошлину за регистрацию Договора в размере и порядке, предусмотренном законодательством.

При регистрации дополнительного соглашения или соглашения о расторжении Договора стороны уплачивают государственную пошлину за данную регистрацию в размере и порядке, предусмотренном законодательством, но сторона, по инициативе которой вносятся изменения в Договор или производится расторжение Договора, обязуется предварительно возместить другой стороне расходы на уплату такой пошлины. Если инициаторами были обе стороны Договора, возмещение расходов не производится.

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

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

В частности: Если Застройщик узнал о переходе прав по Договору от Участника долевого строительства к иному лицу после направления или вручения Застройщиком Участнику долевого строительства сообщения о готовности Помещения к передаче. В этом случае, для данного лица, к которому перешли права по Договору, является юридически обязывающим факт направления или вручения Застройщиком данного уведомления Участнику долевого строительства, которого Застройщик считал надлежащим контрагентом по Договору. Это правило распространяется на случаи составления одностороннего акта о передаче Помещения в порядке, предусмотренном Договором.

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

9.5. Стороны дополнительно согласовали следующее.

9.5.1. Внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Объекта, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, внесение изменений в проектную декларацию осуществляется без согласования Участника долевого строительства при условии, что объект долевого строительства будет соответствовать условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов.

9.5.2. Участник долевого строительства как залогодержатель даёт согласие Застройщику на использование земельного участка в период строительства в любых целях (с заключением любых сделок), не запрещённых действующим законодательством.

9.6. Стороны договорились, что весь обмен информацией и документацией между Сторонами происходит только в письменной форме и в следующем виде: заказного письма или письма с описью вложения или телеграммы, отправленных по почтовому адресу стороны, указанному в тексте Договора, или путем непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей стороны под роспись, дополнительно возможно путем направления сообщения на электронный адрес, указанный в разделе 10 настоящего договора.

В случае, если после заключения Договора стороне был письменно сообщен другой почтовый адрес, то уведомления, сообщения направляются по последнему сообщенному почтовому адресу.

В случае неполучения отправителем письма уведомления о вручении письма, включая случаи, когда оператором почтовой связи письмо было возвращено в связи с его неполучением получателем, включая причины «истечение срока хранения письма», «отсутствие получателя по указанному адресу», «отказ от получения письма» и т.п., письмо считается полученным по истечении 6 (Шести) календарных дней с момента его получения почтовым отделением по месту нахождения получателя, при этом момент получения письма почтовым отделением определяется по данным ФГУП «Почта России».

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

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

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

9.9. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных. Такое согласие дается на 5 (Пять лет) с даты заключения настоящего договора и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

9.10. Договор составлен, подписан сторонами, прошит и скреплен печатью Застройщика в трех экземплярах, один из которых передается Застройщику, второй - Участнику долевого строительства, третий — в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае необходимости стороны составляют Договор в большем количестве экземпляров.

**Приложения, которые являются неотъемлемой частью договора:**

1. План Помещения.
2. План расположения Помещения на этаже жилого дома.
3. Основные характеристики Помещения, основные характеристики жилого дома.
4. Качественные характеристики Помещения.
5. Сроки и порядок уплаты Цены договора.

**10. Юридические адреса, реквизиты и подписи сторон**

**Застройщик:**

**ООО «Нова девелопмент»**  
ИНН 5904273064  
КПП 590401001  
ОГРН 1125904012057  
Юридический и почтовый адрес: 614089,  
г. Пермь, ул. Бердичевская, дом 97, офис 28  
Р/с 40702810149770002487  
в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк  
БИК 042202603  
К/с 30101810900000000603

**Директор**

\_\_\_\_\_ **А.В. Анциферов**  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

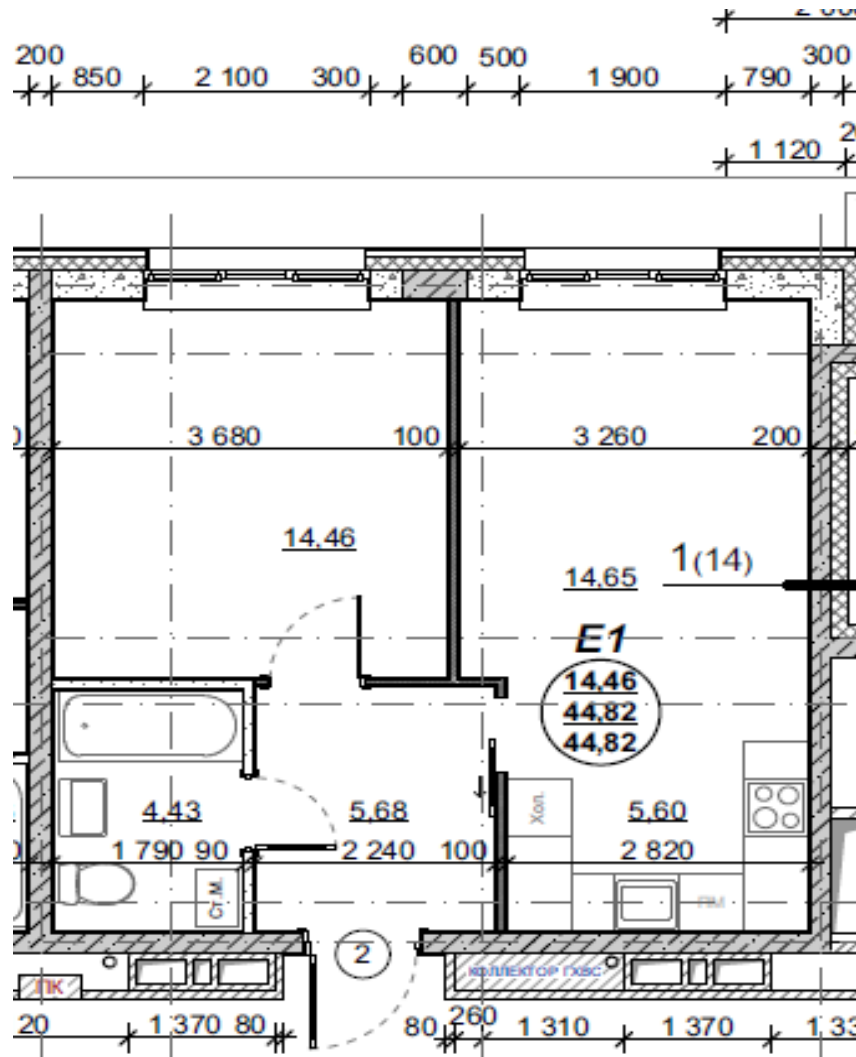
\_\_\_\_\_  
Дата рождения \_\_\_\_\_  
место рождения: \_\_\_\_\_  
паспорт \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
место регистрации: \_\_\_\_\_  
почтовый адрес: \_\_\_\_\_  
Электронная почта: \_\_\_\_\_  
К.т.: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

Договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь,  
Индустриальный район, ул. Дениса Давыдова, 11  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.20\_\_

**План Помещения**



ПОДПИСИ СТОРОН:

Застройщик:  
Директор ООО «Нова девелопмент»

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ А.В. Анциферов  
М.П.

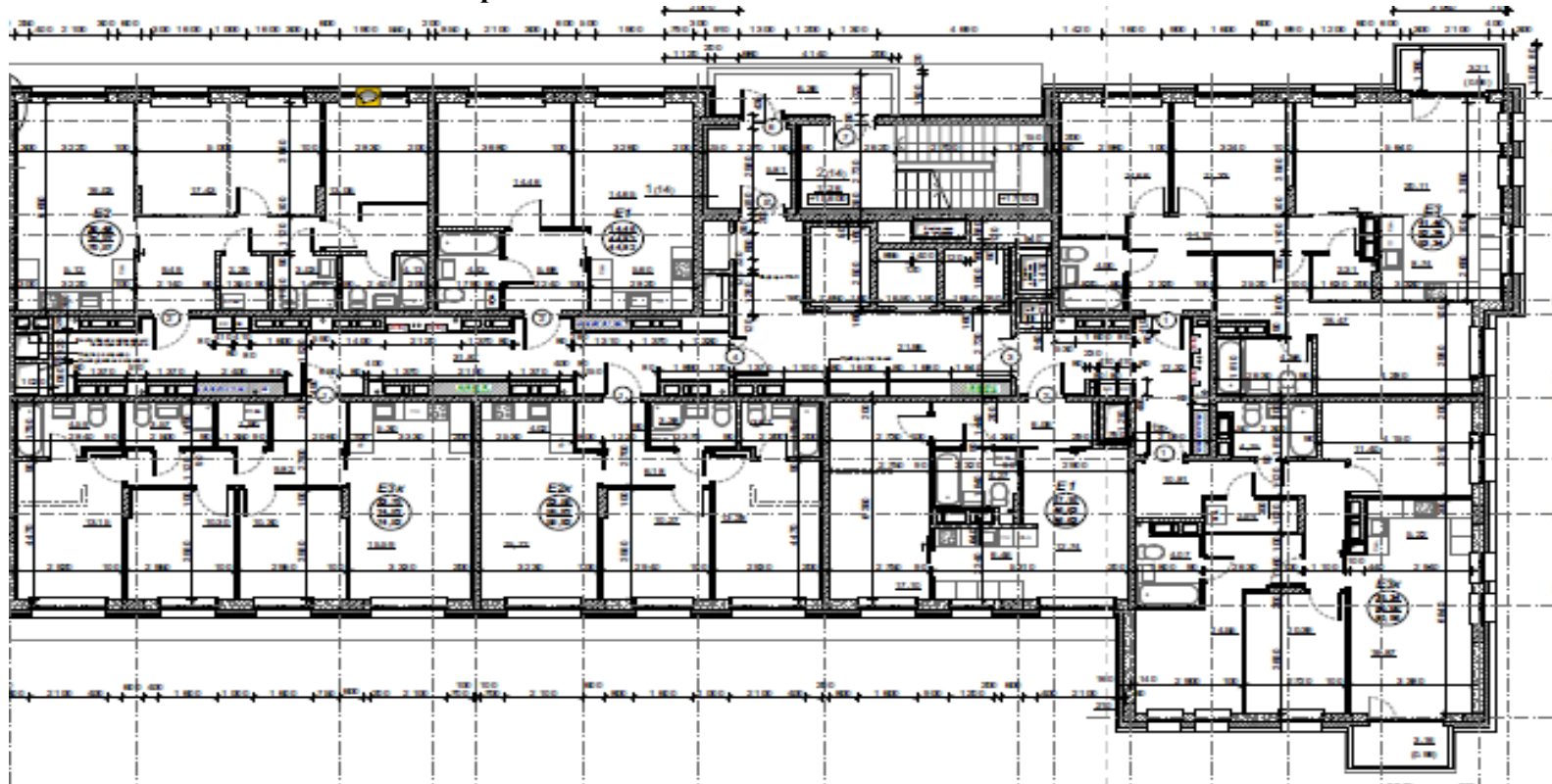
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**

**Договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь,  
Индустриальный район, ул. Дениса Давыдова, 11**

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20 \_\_\_\_

**План расположения Помещения на 6 этаже жилого дома**



**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:  
Директор ООО «Нова девелопмент»**

\_\_\_\_\_ **А.В. Анциферов**  
М.П.

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ПРИЛОЖЕНИЕ №3**  
**Договору участия в долевом строительстве**  
**многоквартирного жилого дома по адресу:**  
**г. Пермь, Индустриальный район, ул.**  
**Дениса Давыдова, 11**  
**№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.20\_\_**

**1. Основные характеристики Объекта (жилого дома)**

Вид Объекта	Многоквартирный жилой дом
Назначение Объекта	жилое
Этажность	23
Общая площадь	25 721,59 кв.м.
Материал наружных стен	Наружные стены выполнены из ячеистого бетона автоклавного твердения «Гвинблоки» (D600). Каркас – монолитный железобетонный рамно-связевой каркас
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	«В»
Сейсмостойкость	Сейсмостойкость для площадки строительства составляет 5 баллов по шкале MSK-64 для средних грунтовых условий. Категория грунтов по сейсмическим свойствам – II.

**2. Основные характеристики Помещения:**

Квартира №*	
№ этажа, на котором расположен объект долевого строительства	
Количество комнат (шт.)	
Площадь помещений, в т.ч. вспомогательных:	
Комната, (кв. м.)	
Комната, (кв. м.)	
Кухня-ниша, (кв. м.)	
Ванная комната, (кв. м.)	
Коридор (кв. м.)	
<b>Общая площадь</b> (кв. м.) - сумма площадей всех частей Помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, за исключением балконов	
Площадь балкона с понижающими коэффициентами (м.)	
<b>Общая проектная площадь Помещения:</b> Сумма Общей площади и Площади балкона с понижающими коэффициентами (кв. м.)**	

\* Номер квартиры, указанный в настоящем пункте, является условным и уточняется после составления экспликации (технического плана) на Объект и получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

\*\* Стороны согласились, что Общая проектная площадь Помещения является площадью Помещения по проектной документации и может отличаться от фактической (по данным кадастрового учета). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения настоящего Договора отклонение фактической площади Помещения в пределах 5 (пяти) процентов от Общей проектной площади. Такое отклонение является только основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном настоящим договором.

Общая проектная площадь Помещения состоит из суммы общей площади всех помещений Помещения, включая площади балкона с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти.

### **3. Условия о качестве Помещения в отношении его площади:**

3.1. Отклонение в площади отдельных частей Помещения, которое не повлекло отклонение от Общей проектной площади Помещения при сложении площадей данных частей, соответствует требованиям к качеству объекта долевого строительства, согласованное сторонами.

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

3.3. 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.

3.4. Указанные в пунктах 3.1., 3.3. настоящего приложения отклонения не признаются сторонами изменением условий договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства.

### **4. Иные условия о качестве Помещения:**

4.1. Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать проектной документации, а также действовавшим на момент выдачи первоначального в отношении Объекта разрешения на строительство обязательным требованиям технических и градостроительных регламентов. К обязательным требованиям относятся те, которые признавались в соответствии с законодательством РФ обязательными на момент прохождения первоначальной экспертизы проектной документации (05 июня 2018 года) и не перестали быть обязательными к моменту ввода Объекта в эксплуатацию (утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.12.2014 г. N 1521 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 29.09.2015 1033, от 07.12.2016 1307).

4.2. В части, не урегулированной обязательными требованиями, указанными в настоящем пункте Договора, качество объекта долевого строительства должно соответствовать технологическим картам, утвержденным Застройщиком. Иные СП СНИП, иные документы, имеющие рекомендательный характер, могут применяться при определении качества объекта долевого строительства только в части, не урегулированной технологическими картами Застройщика.

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

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

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**

**Директор ООО «Нова девелопмент»**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **А.В. Анциферов**  
М.П.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ПРИЛОЖЕНИЕ №4**  
**Договору участия в долевом строительстве**  
**многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь,**  
**Индустриальный район, ул. Дениса Давыдова, 11**  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20\_\_

**Качественные характеристики Помещения**

Стороны установили, что Объект долевого строительства – квартира будет передаваться Участнику долевого строительства в следующей степени готовности:

	Строительная готовность
Полы	пол в санузле – цементно-песчаная стяжка; пол в остальных помещениях – цементно-песчаная стяжка;
Стены и перегородки	стены жилых помещений – подготовка под чистовую отделку; стены санузла, кухни – подготовка под чистовую отделку;
Потолки	потолочные поверхности – натяжной потолок;
Окна и двери	- оконные откосы – из ГКЛВ; - подоконник – пластиковый (ПВХ) - входная дверь в квартиру – металлическая, глухая; - окна и двери лоджий – металлопластиковые из профиля ПВХ; - лоджии и балконы – алюминиевый витраж с заполнением листовым стеклом;
Инженерное оборудование и сети	в санузле – прокладка труб канализации, водопровода в полу с выводами под сантехприборы; унитаза, раковина, душевой поддон не устанавливаются; на кухне – прокладка труб канализации, водопровода в полу с выводами под сантехприборы; отопление – в полу с установкой стальных панельных радиаторов; электроснабжение – выполнена электропроводка до квартирного щитка с установкой автоматов, с внутриквартирной разводкой и установкой выключателей и розеток приборы учета ресурсов устанавливаются в местах общего пользования;

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**  
Директор ООО «Нова девелопмент»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **А.В. Анциферов**  
М.П.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**ПРИЛОЖЕНИЕ №5**

**Договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь,  
Индустриальный район, ул. Дениса Давыдова, 11  
№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_.20\_\_**

**Сроки и порядок уплаты Цены договора**

1. Цена Договора (Помещения) на момент заключения настоящего договора составляет \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) рублей.
2. Стороны установили, что Объект долевого строительства – квартира подлежит оплате следующим образом: \_\_\_\_\_.

**ПОДПИСИ СТОРОН:**

**Застройщик:**  
Директор ООО «Нова девелопмент»

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **А.В. Анциферов**  
М.П.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /