

ДОГОВОР № ПЕРМ17/
участия в долевом строительстве Многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Пермская, 17, 21, 23 в Ленинском районе города Перми (реконструкция незавершенного строительством жилого дома по ул. Пермская, 17)

Город Пермь Пермского края.

_____ две тысячи семнадцатого года.

Общество с ограниченной ответственностью «Инженерно-строительная компания «Аркада», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Исполнительного директора Полыгалова Алексея Юрьевича, действующего на основании генеральной доверенности от 04.05.2016г., с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество, дд.мм.гггг года рождения, зарегистрированный по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. _____, д. ____, кв. ____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

1.1. «**Застройщик**» - Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Инженерно-строительная компания «Аркада». Сокращенное наименование: ООО «ИСК «Аркада». Зарегистрировано в соответствии с законодательством РФ ИФНС России по Индустриальному району г. Перми 14 марта 2013 года. Внесено Инспекцией Федеральной налоговой службы по Индустриальному району г. Перми в государственный реестр юридических лиц 14 марта 2013 года за основным государственным регистрационным номером 1135905001638. Идентификационный номер налогоплательщика 5905296699.

Застройщик обладает правом привлекать денежные средства участников долевого строительства на основании разрешения на строительство № RU90303000-380-2016 от 26.09.2016г., и на основании зарегистрированных прав Застройщика на земельные участки, предназначенные для размещения Объекта строительства, а именно:

- право аренды на земельный участок общей площадью 3649 кв.м. по адресу: Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, ул. Пермская, 17, расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: под незавершенный строительством многоквартирный жилой дом, зарегистрированное за Застройщиком на основании Договора уступки прав (цессии) от 18.07.2014г. (номер регистрации 59-59-20/112/2014-571 от 01.08.2014), Договора № 051-12Л аренды земельного участка под расположенным(и) на нем зданием(ями), строением(ями), сооружением(ями) от 26.09.2012г. (номер регистрации 59-59-20/074/2012-562 от 09.11.2012), Дополнительного соглашения от 07.03.2014 к договору аренды земельного участка от 26.09.2012 № 051-12Л (номер регистрации 59-59-20/106/2014-121 от 03.04.2014). Кадастровый номер земельного участка: 59:01:4410085:26.

- право собственности на земельный участок общей площадью 2221 кв.м. по адресу: Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, ул. Пермская, 21, расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: Многоквартирные жилые дома, подтвержденное свидетельством 59-БД 526699 от 18 ноября 2014г. о государственной регистрации права собственности (номер регистрации 59-59-20/113/2014-726 от 18.11.2014). Кадастровый номер земельного участка: 59:01:4410085:27.

- право собственности на земельный участок общей площадью 522 кв.м. по адресу: Пермский край, г. Пермь, Ленинский район, ул. Пермская, 23, расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: под многоквартирный жилой дом, подтвержденное свидетельством 59-БД 463441 от 19 сентября 2014г. о государственной регистрации права собственности (номер регистрации 59-59-20/024/2013-007 от 19.09.2014). Кадастровый номер земельного участка: 59:01:4410085:15.

1.2. «**Участник долевого строительства**» - **Фамилия Имя Отчество**, дд.мм.гггг года рождения.

1.3. «**Объект строительства**» – «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по ул. Пермская, 17, 21, 23 в Ленинском районе города Перми (реконструкция незавершенного строительством многоквартирного жилого дома по ул. Пермская, 17)», индивидуальный шифр проекта: 08.13, строительство которого осуществляется на основании разрешения на строительство и на земельных участках, которые указаны в п. 1.1. Договора.

Основные характеристики Объекта строительства:

Вид	Монолитно-каркасный
Назначение	Жилое и нежилое
Этажность	9

Общая площадь дома	25093,10
Материал наружных стен	Пустотелый кирпич, минераловатный утеплитель, штукатурка
Материал поэтажных перекрытий	Монолитная железобетонная плита
Класс энергоэффективности	В
Класс сейсмостойкости	Показатель интенсивности сейсмических воздействий – 5 баллов, по карте ОСР-97-В, согласно СП 14.13330.2014 Категория грунтов по сейсмическим свойствам - III

Проектная декларация включает в себя информацию о Застройщике и информацию об Объекте строительства. Проектная декларация и **иные необходимые** документы размещены на сайте www.mega.perm.ru. Хранение оригинала проектной декларации осуществляется **в месте нахождения Застройщика**.

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

Внутренняя отделка помещений квартир, а также иная существенная информация о проекте строительства приведены в проектной декларации.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Назначение	
Этаж	
№ Квартиры	
Количество комнат	
Жилая площадь *	
Общая площадь **	
Общая приведенная площадь ***	
Площадь комнат	+ + +
Количество вспомогательных помещений	
Площадь вспомогательных помещений, в том числе:	
Площадь прихожей	
Площадь коридора	
Площадь кухни	
Площадь ванной	
Площадь санузла	
Площадь лоджии	
Площадь балкона	

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

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

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

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

1.5. «**Договор**» – настоящий договор № ПЕРМ17/... участка в долевом строительстве от201__ года между Застройщиком и Участником долевого строительства.

1.6. «**Срок строительства**» – четвертый квартал 2018 года. Срок, до окончания которого Застройщик обязан построить Объект строительства и получить разрешение на ввод его в эксплуатацию. Застройщик имеет право продлить Срок строительства в одностороннем порядке до 3 (Трех) месяцев, а также имеет право на досрочное окончание строительства и передачу Объектов долевого строительства.

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

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

1.9. «Техническая документация» – предусмотренная законодательством РФ проектная и иная документация, необходимая для создания и ввода в эксплуатацию Объекта строительства.

1.10. «Фактическая площадь» - общая площадь Объекта долевого строительства, установленная по результатам кадастровых работ, которая будет указана в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.

Стороны договорились, что в связи с неизбежной строительной погрешностью Фактическая площадь может отличаться от проектных (планируемых) площадей, что не будет являться недостатком Объекта долевого строительства, при условии, что такое отклонение составит не более пяти процентов (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения Фактической площади).

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

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими и/или привлеченными силами в предусмотренный Договором Срок строительства построить (создать) Объект строительства, получить разрешение на его ввод в эксплуатацию и передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить Застройщику Цену Договора в соответствии с условиями Договора и принять Объект долевого строительства.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена Договора составляет 0 000 000 (..... миллиона тысячи) рублей, НДС не предусмотрен. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств, в том числе оплаты банковской комиссии (услуг банка), Участник долевого строительства несет самостоятельно.

3.2. Цена Договора, предусмотренная п. 3.1. Договора, выплачивается Участником долевого строительства на расчетный счет Застройщика в следующем порядке:

3.2.1. В течение двух рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора 0000000 (... миллиона) рублей, НДС не предусмотрен.

3.2.2. Денежные средства в размере до

3.2.3. Начиная с года, неоплаченная часть Цены Договора индексируется из расчета 12% (Двенадцать процентов) годовых.

Начиная с года, неоплаченная часть Цены Договора индексируется из расчета 18% (Восемнадцать процентов) годовых.

Индексация уплачивается Участником долевого строительства при внесении последнего платежа.

3.2.4. В случае поступления денежных средств от Участника долевого строительства в счет оплаты Цены Договора ранее даты государственной регистрации настоящего Договора, Участник долевого строительства обязан обратиться в течение 1 (одного) дня к Застройщику с заявлением о возврате ошибочно перечисленных денежных средств, дождаться государственной регистрации Договора, после чего оплатить Цену договора, в предусмотренный пп. 3.2.1., 3.2.2. 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 в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня получения соответствующего требования.

3.2.5. Об изменении своих банковских реквизитов Застройщик обязан незамедлительно письменно уведомить Участника долевого строительства.

3.3. Цена Договора, уплаченная Участником долевого строительства в соответствии с условиями настоящего Договора, изменению не подлежит, за исключением случаев, предусмотренных п. 3.8. настоящего Договора.

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

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

3.6. За Участника долевого строительства может производить платежи третье (юридическое и/или физическое) лицо с указанием следующих данных: назначение платежа, ф. и. о. Участника долевого строительства, за которого произведен платеж, номер договора. В случае внесения платежа юридическим лицом, Участник долевого строительства обязан сообщить об этом Застройщику и представить заверенное печатью письмо от этого лица за подписью директора или иного исполнительного органа и главного бухгалтера или иного лица, ответственного за ведение бухгалтерского учета.

3.7. Факт полной уплаты Участником долевого строительства Цены Договора подтверждается справкой, выдаваемой Застройщиком. Застройщик обязуется выдать Участнику долевого строительства справку о полной оплате Цены Договора после выполнения последним всех своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором в полном объеме.

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

Если Общая площадь Объекта долевого строительства уменьшится, Застройщик **в течение 10 (Десяти) рабочих дней** возвращает Участнику долевого строительства часть денежных средств в соответствии с п. 4.3.7. настоящего Договора.

Если Общая площадь Объекта долевого строительства увеличится, Участник долевого строительства в течение **10 (Десяти) рабочих дней**, но не позднее получения Объекта долевого строительства, производит дополнительное перечисление денежных средств в соответствии с п. 4.3.7. настоящего Договора. Невыплата Участником долевого строительства предусмотренных денежных средств дает право Застройщику приостановить исполнение своих обязательств по настоящему Договору, включая передачу Объекта долевого строительства.

При увеличении Цены договора Застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению.

Неисполнение Участником долевого строительства своего обязательства по оплате увеличения Цены Договора считается просрочкой кредитора в соответствии со ст. 406 ГК РФ.

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

Фактическая площадь Объекта долевого строительства определяется с учетом данных о фактической площади балконов и/или лоджий **и/или террас.**

спорте и свидетельстве о государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Застройщик обязан:

4.1.1. Построить Объект строительства и обеспечить его ввод в эксплуатацию с соблюдением требований законов и иных нормативных правовых актов РФ, а также в соответствии с Технической документацией.

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

4.1.3. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям Технической документации, технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

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

эксплуатацию Объектом строительства.

4.1.6. В соответствии с требованиями ст. 10 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не позднее, чем за 3 (Три) рабочих дня до даты представления документов на государственную регистрацию настоящего Договора перечислить сумму обязательных отчислений в компенсационный фонд Публично-правовая компания «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства».

4.2. Застройщик вправе:

4.2.1. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей взыскать с Участника долевого строительства неустойку, предусмотренную законом и/или расторгнуть настоящий Договор в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

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

4.2.3. Вносить изменения в нумерацию квартир и проектно-сметную документацию, в части не затрагивающей интересы Участника долевого строительства, а также заменить строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства Объект строительства в целом и Объект долевого строительства в частности будут отвечать установленным требованиям, подтверждением чего будет являться разрешение на ввод в эксплуатацию.

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

4.2.5. Использовать средства, полученные от Участника долевого строительства только для создания Объекта строительства, в целях предусмотренных ч. 1 ст. 18 ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

После ввода в эксплуатацию Объекта строительства в распоряжение Застройщика поступает экономия (разница между размером денежных средств, полученных от Участников долевого строительства, и затратами на строительство). В случае недостаточности денежных средств для завершения строительства, недостающие денежные средства вносятся за счет средств Застройщика.

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

4.3. Участник долевого строительства обязан:

4.3.1. Уплатить Цену Договора в соответствии с условиями Договора. В случае отказа Участника долевого строительства от выполнения внутриквартирных отделочных работ, перерасчет стоимости Договора не производится, изменения проекта не допускаются.

4.3.2. Совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Договора. В течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня подписания акта о передаче Объекта долевого строительства подать соответствующее заявление и предать необходимые документы для государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства. Аналогичная обязанность возникает у Участника долевого строительства и при необоснованном отказе или уклонении от приема Объекта долевого строительства с даты одностороннего подписания акта Застройщиком.

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

4.3.4. После принятия Объекта долевого строительства нести все расходы по его содержанию, эксплуатации, оплате жилищно-коммунальных и сопутствующих услуг. Аналогичная обязанность возникает у Участника долевого строительства и при необоснованном отказе или уклонении от приема Объекта долевого строительства с даты одностороннего подписания акта Застройщиком.

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

4.3.6. Незамедлительно сообщать Застройщику об изменении своих реквизитов, перемене своего почтового

адреса, указанных в настоящем договоре. В противном случае, при направлении информации по указанному в настоящем договоре адресу, обязанность Застройщика по письменному уведомлению Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом.

4.3.7. В соответствии с п. 3.8. настоящего Договора, подписать с Застройщиком акт об уточнении взаиморасчетов по Договору в течение 5 (Пяти) дней с момента получения соответствующего уведомления от Застройщика.

4.3.8. Соблюдать Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства.

4.4. Участник долевого строительства вправе:

4.4.1. В случае, если Объект долевого строительства построен с отступлениями от условий Договора указанных в п. 6.1. Договора, приведшими к ухудшению качества Объекта долевого строительства, или иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, согласованный Сторонами, с учетом характера выявленных недостатков и периода времени, требующегося для их устранения. В случае неустранения Застройщиком недостатков (дефектов) в согласованный сторонами срок, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены договора или возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.4.2. Предъявить иск в суд или предъявить Застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный сторонами в п. 6.2. Договора. В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

4.4.3. Досрочно уплатить Цену Договора.

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

4.4.5. Передать (уступить) права на Объект долевого строительства третьим лицам в установленном законом порядке только после исполнения своих обязательств по внесению платежей или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства, с согласия Застройщика. Уступка Участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается с момента государственной регистрации Договора и до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

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

5. Передача Объекта долевого строительства

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

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

Участник долевого строительства, получивший сообщение Застройщика, обязан приступить к принятию Объекта долевого строительства и в течение 5 (Пяти) дней со дня получения уведомления Застройщика подписать передаточный акт или направить Застройщику мотивированный письменный отказ от принятия Объекта долевого

строительства. В случае не предоставления Застройщику подписанного акта или мотивированного письменного отказа от подписания в указанный срок Объект долевого строительства считается принятым без замечаний.

5.3. В случае несоответствия Объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным Договором, Застройщик по требованию Участника долевого строительства составляет двухсторонний акт (в 2-х экземплярах, по одному для каждой стороны), в котором Стороны фиксируют выявленные несоответствия и определяют срок их устранения Застройщиком.

5.3.1. После устранения недостатков Застройщик уведомляет об этом Участника долевого строительства и осмотр Объекта осуществляется сторонами повторно с подписанием передаточного акта, при этом в акте о недостатках делается отметка об их устранении. В случае уклонения Участника долевого строительства от подписания передаточного акта после устранения недостатков, Застройщик вправе составить передаточный акт в одностороннем порядке в соответствии с п. 5.4. настоящего Договора.

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

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

5.5. До государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства обязуется не производить перепланировку и/или переустройство Объекта долевого строительства, не осуществлять работы, связанные с отступлением от проекта (не возводить внутриквартирные перегородки, дополнительную разводку и/или перенос инженерных коммуникаций, сетей электроснабжения, связи, санитарно-технического, электрического или другого оборудования; не производить пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях; не удалять и не перемещать внутренние стены или их части и т.п.).

В случае осуществления работ, предполагающих перепланировку, переустройство или переоборудование Объекта долевого строительства по инициативе Участника долевого строительства, последний обязан в соответствии со ст. 25-28 Жилищного кодекса РФ произвести соответствующие согласования в уполномоченных государственных органах и осуществить работы за свой счет и своими силами после государственной регистрации права собственности. В противном случае он выплачивает Застройщику штраф в размере 500000 (Пятьсот тысяч) рублей в течение 10 (Десяти) дней со дня получения соответствующего письменного требования, приводит квартиру в прежнее состояние и возмещает Застройщику вызванные убытки. Последствия самовольного переустройства и/или самовольной перепланировки жилого помещения также установлены ст. 29 ЖК РФ.

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

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

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

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

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

6. Гарантийный срок

6.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня ввода Объекта строительства в эксплуатацию, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование Объекта строительства и Объекта долевого строительства соответствует сроку, указанному в паспорте завода-изготовителя и не может составлять менее чем 3 (Три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта долевого строительства.

Все обнаруженные в течение этих сроков недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи (скрытые недостатки), должны быть устранены Застройщиком при наличии безусловной вины самостоятельно или с привлечением третьих лиц в разумный срок, согласованный Сторонами, с учетом характера выявленных недостатков и периода времени, требующегося для их устранения, на основании соответствующего двустороннего акта или иного документа, описывающего заявленные Участником долевого строительства недостатки (дефекты).

В случае отказа Застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок Участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

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

6.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

7. Ответственность сторон

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

7.2. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по

Договору, если надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств (стихийные бедствия; массовые гражданские беспорядки; решения (действия) государственных или местных органов власти и управления, в том числе, когда в силу вновь принятых нормативных актов (после прохождения экспертизы проектной документации) к Застройщику применяются повышенные требования для завершения строительства Объекта строительства и ввода его в эксплуатацию, однако соблюдение таких требований Застройщиком является невозможным, в том числе по причине действия/бездействия органов государственной власти и/или местного самоуправления).

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

7.3. Способом обеспечения исполнения обязательств Застройщика по настоящему Договору участия в долевом строительстве является уплата обязательных отчислений (взносов) в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства в порядке, установленном статьей 10 Федерального закона от 29.07.2017 г. №218-ФЗ «О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и залогом, указанного в п.1.1 Договора земельного участка, и строящегося на этом земельном участке Объекта строительства, в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

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

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

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

7.6. Застройщик не несет ответственности за нарушение сроков передачи Объекта долевого строительства в случаях, если Участником долевого строительства были допущены неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором (в т.ч. п. 3.2., 5.4., 7.5.).

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

8. Порядок разрешения споров

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

9. Срок действия Договора

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

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

10. Изменение и расторжение Договора

10.1. Изменение и расторжение Договора возможны по соглашению Сторон.

При расторжении настоящего договора по соглашению сторон по инициативе Участника долевого строительства при отсутствии оснований для расторжения договора, предусмотренных ст. 9 Закона 214-ФЗ, участник долевого строительства компенсирует Застройщику фактически понесенные им расходы, связанные с исполнением обязательств по договору (в том числе за оплату государственной пошлины, комиссии банков, оплаченные Застройщиком за возврат денежных средств, уплата обязательных отчислений (взносов) в Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства и иные расходы, понесенные Застройщиком в связи с исполнением настоящего договора).

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

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

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

11. Заключительные положения

11.1. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Дома, будет считаться конфиденциальной и не подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

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

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

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

11.6. Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен со всеми документами, касающимися создания Объекта строительства, существующими на день подписания настоящего Договора, в том числе проектной декларацией, поэтажным планом Объекта долевого строительства, разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на земельный участок и проектной документацией на строительство Объекта строительства. Участнику долевого строительства содержание указанных документов понятно.

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

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

11.9. Договор составлен на 10 (Десяти) страницах в трех идентичных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один – для Застройщика, один - для Участника долевого строительства, один - для регистрирующего органа.

12. Адреса и реквизиты сторон

Застройщик: Общество с ограниченной ответственностью «Инженерно-строительная компания «Аркада» (ООО «ИСК «Аркада»). Юридический адрес: 614000, г. Пермь, ул. Ленина, 58, оф. 401/2. Почтовый адрес (место нахождения): 614000, г. Пермь, ул. Ленина, 58, оф. 401. ИНН 5905296699, КПП 590201001. ОГРН 1135905001638. Расчетный счет № 40702810438200000188 в Нижегородском филиале ПАО «БИНБАНК», к/с 30101810600000000877, БИК 042202877. Тел./факс (342) 218-60-40, 218-60-38, 218-60-18.

Исполнительный директор ООО «ИСК «Аркада»,
действующий на основании
генеральной доверенности от 04.05.2016г.

А. Ю. Польшгалов

Участник долевого строительства:

Фамилия Имя Отчество, дд.мм.гггг года рождения, паспорт № _____ выдан _____.г.
_____, зарегистрирован по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. _____, Д.
_____, кв. _____.
Тел. 8-____-____-____-____.

Приложение № 1
к договору № ПЕРМ17/ [] участка в долевом строительстве
многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями
и подземной автостоянкой по ул. Пермская 17, 21, 23 в
Ленинском районе города Перми от [], 2017 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

(Секция [], этаж № [])



Квартира № 00

Застройщик

Участник долевого строительства

М.П.