

ДОГОВОР № П72/___/___
участия в долевом строительстве Общественно-жилого комплекса по адресу Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Пушкина, 72

Город Пермь Пермского края.

___ две тысячи **семнадцатого** года.

Общество с ограниченной ответственностью «Стройтехмонтаж», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Польшгалова Алексея Юрьевича, действующего на основании устава общества, с одной стороны, и

Фамилия Имя Отчество, **дд.мм.гггг** года рождения, зарегистрированная по адресу: **Пермский край, г. Пермь, ул. _____, д. ____, кв. ____**, именуемая 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 «Стройтехмонтаж». Сокращенное наименование: ООО «СТМ». Зарегистрировано в соответствии с законодательством РФ Администрацией Свердловского района г. Перми 09 января 1996 года Постановлением № 4176. Внесено Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Свердловскому району г. Перми в государственный реестр юридических лиц 01 октября 2002 года за основным государственным регистрационным номером 1025900894425. Идентификационный номер налогоплательщика 5904032855.

Застройщик обладает правом привлекать денежные средства участников долевого строительства на основании разрешения на строительство № RU90303000-178/2011/2 от 18.03.2015г., свидетельства 59-БД 428529 от 12 августа 2014г. о государственной регистрации права собственности на земельный участок общей площадью 2258,17 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоквартирные жилые дома разных типов со встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения, кадастровый номер участка: 59:01:4410150:17, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 августа 2014 года сделана запись регистрации № 59-59-21/116/2014-043, свидетельства 59-БД 428530 от 12 августа 2014г. о государственной регистрации права собственности на земельный участок общей площадью 1759,86 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под многоквартирные жилые дома разных типов со встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения, кадастровый номер участка: 59:01:4410150:18, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 августа 2014 года сделана запись регистрации № 59-59-21/116/2014-044.

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

1.3. **«Объект строительства»** – Общественно-жилой комплекс, расположенный по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Пушкина, 72, индивидуальный шифр проекта: 2005/12-01-П, строительство которого осуществляется на основании разрешения на строительство и на земельном участке, которые указаны в п. 1.1. Договора.

Основные характеристики Объекта строительства:

Вид	Монолитно-каркасный
Назначение	Жилое и нежилое
Этажность	23
Общая площадь дома	14200,80
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 на **....0...** этаже Объекта

технической инвентаризации Объекта строительства, что отражается в акте сдачи-приемки Объекта долевого строительства.

2. Предмет договора

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется своими и/или привлеченными силами в предусмотренный Договором Сроком 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. Кредитные денежные средства в размере – [REDACTED] ([REDACTED]) рублей (в рублевом эквиваленте по курсу Сбербанка России на дату перечисления (при кредите в инвалюте), предоставленных Публичным Акционерным Обществом «Сбербанк России», именуемым в дальнейшем КРЕДИТОР, зарегистрированным Центральным банком Российской Федерации 11 августа 2015г. № 1481, основной регистрационный номер 1027700122195, дата внесения записи 16 августа 2002 г., местонахождение: 117997, Россия, 117997, г. Москва, ул. Вавилова, дом 19, почтовый адрес: 614016, г. Пермь, ул. Куйбышева, 66/1, ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195, КПП 590443001, ОКПО 00032537, корп. счет № 30101810900000000603 в ГРКЦ ГУ Банка России по Пермскому краю, БИК 045773603 (сокращенное наименование ПАО Сбербанк)), в соответствии с Кредитным договором № [REDACTED] от [REDACTED].2016г., заключенным в г. [REDACTED]. Условия предоставления кредита предусмотрены Кредитным договором. Кредитные средства перечисляются КРЕДИТОРОМ на основании поручения Участника долевого строительства с его счета по вкладу, действующему в режиме до востребования № 40817 810 [REDACTED], открытому КРЕДИТОРОМ, на счет указанный Застройщиком № 40702810138200000187 в НИЖФ ПАО «БИНБАНК» г. Нижний Новгород в течение 4 (Четырех) рабочих дней со дня государственной регистрации настоящего договора. Кредитные средства перечисляются после предоставления зарегистрированного договора и документов, подтверждающих перечисление собственных средств.

3.2.3. В соответствии со ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 года № 102-ФЗ, квартира в обеспечении обязательств, принятых по вышеуказанному Кредитному договору, считается находящейся в залоге у КРЕДИТОРА в силу закона с момента государственной регистрации настоящего договора и права собственности Участника долевого строительства на квартиру. При этом гражданин [REDACTED] становится залогодателем. Залогодержателем по данному договору является КРЕДИТОР. Право залогодержателя удостоверяется закладной. Право квартиры определено сторонами в размере [REDACTED] ([REDACTED]) рублей. Настоящим Застройщик подтверждает, что до момента заключения настоящего договора уступаемое им по настоящему договору право требования никому другому не передано, не заложено, в споре и под запрещением не состоит.

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 технической инвентаризации Объекта 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, до момента передачи Объекта долевого строительства, 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 15 (Пятнадцати) 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.

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.

Изменение фактической Общей площади Объекта долевого строительства определяется с учетом данных о фактической площади балконов и/или лоджий.

3.9. Согласно ст. 15 Жилищного кодекса РФ общая площадь Объекта долевого строительства, указанная в п. 1.4. настоящего договора, не будет включать в себя площадь балконов (лоджий, веранд), что будет отражено в кадастровом паспорте 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, о ходе создания Объекта строительства, о состоянии расчетов по настоящему договору.

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

4.1.6. Передать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю, для государственной регистрации прав собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства, копию разрешения на ввод Объекта строительства в эксплуатацию не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения такого разрешения.

4.1.7. В соответствии с п. 6 ст. 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 28.02.2015), ст. ст. 11.2, 11.6 Земельного кодекса Российской Федерации установить размеры и границы земельного участка под Объектом строительства, до ввода его в эксплуатацию, путем объединения земельного участка общей площадью 2258,17 кв. м. кадастровый номер: 59:01:4410150:17 и земельного участка общей площадью 1759,86 кв. м. кадастровый номер: 59:01:4410150:18.

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.

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 п. 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 допускается.

4.3.2. Зарегистрировать настоящий Договор в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В течение 30 (Тридцати) дней со дня подписания акта о передаче Объекта долевого строительства зарегистрировать право 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.

4.4. 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 случае неустранения Застройщиком недостатков (дефектов) в согласованный сторонами срок, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика**

соразмерного уменьшения Цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

4.4.2. Участник долевого строительства вправе 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 и с предварительного письменного согласия ПАО «Сбербанк России».

5. Передача Объекта долевого строительства

5.1. Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту, подписываемому Сторонами. 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.

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.

5.4. 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, предусмотренного Договором для передачи объекта долевого строительства, 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. Участнику долевого строительства до момента подписания передаточного акта запрещено проводить перепланировку (изменение конфигурации) и переустройство (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования) Объекта долевого строительства без

письменного согласия Застройщика.

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.

Подземная автостоянка, кладовые помещения, велосипедные общей долевой собственностью Участников долевого строительства не являются.

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 этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком при наличии безусловной вины самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-дневный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках **и составления между сторонами соответствующего 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 условия обстоятельств (стихийные бедствия; массовые гражданские беспорядки; решения (действия) государственных или местных органов власти и управления).

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

7.3. **Способом обеспечения исполнения** обязательств Застройщика по настоящему Договору участия в долевом строительстве обеспечивается страхованием гражданской ответственности в **ООО «Страховая компания «РЕСПЕКТ»** (ИНН/КПП 7743014574/623401001, ОГРН 1027739329188, Рег.№ 3492) в соответствии с **Генеральным договором страхования ГО Застройщика № ГОЗ-72-1042/16** от «30» июня 2016г. за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по настоящему договору в порядке, установленном статьями 12.1, 15.2 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и залогом, указанного в п.1.1 Договора земельного участка, и строящегося на этом земельном участке Объекта строительства, в порядке, предусмотренном статьями 13-15 вышеуказанного Федерального закона.

Ответственность Застройщика страхуется за счет последнего в отношении каждого Участника долевого строительства с выдачей страхового полиса на имя Участника долевого строительства (выгодоприобретателя).

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.

10.2. Дополнительное соглашение Сторон об изменении или расторжении Договора считается заключенным после его подписания Сторонами и государственной регистрации в установленном законом порядке.

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. Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает Застройщику обрабатывать свои персональные данные (а именно: фамилия, имя, отчество, дата рождения, пол, почтовый адрес, адрес регистрации; паспортные данные; домашний, рабочий, мобильный телефоны, адрес электронной почты), включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу на территории Российской Федерации), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных, а также передачу этих данных третьим лицам, с целью дальнейшей их обработки (включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу на территории Российской Федерации), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных) для целей, связанных с исполнением настоящего договора, контролем (надзором) государственных органов и органов местного самоуправления, управлением Объектом строительства, предоставлением коммунальных услуг.

Участник долевого строительства настоящим выражает согласие и разрешает Застройщику обрабатывать и передавать свои персональные данные на основании договора, заключенного с такими лицами, при условии соблюдения требований законодательства РФ об обеспечении такими третьими лицами конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке. При передаче указанных данных Участника долевого строительства Застройщик предупреждает лиц, получающих персональные данные Участника долевого строительства, о том, что эти данные являются конфиденциальными и могут быть использованы лишь в целях, для которых они переданы, и требуют от этих лиц соблюдения этого правила.

11.2. Настоящим Участник долевого строительства выражает согласие и разрешает третьим лицам осуществлять обработку его персональных данных, указанных в п.11.1., способами, средствами и посредством действий,

указанных в п. 11.1. настоящего договора.

11.3. Участник долевого строительства вправе запросить у Застройщика полную информацию о своих персональных данных, их обработке и использовании, а также потребовать исключения или исправления/дополнения неверных или неполных персональных данных в течение трех рабочих дней с даты их получения от Застройщика, отправив соответствующий письменный запрос.

11.4. Данное Участником долевого строительства согласие на обработку его персональных данных является бессрочным и может быть отозвано посредством направления Застройщику письменного заявления.

11.5. 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.**

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

11.7. Договор составлен на **11 (Одиннадцати) 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 «Стройтехмонтаж» (ООО «СТМ»). Юридический адрес: 614039, г. Пермь, ул. Революции, 28. Почтовый адрес: 614000, г. Пермь, ул. Ленина, 58-401. ИНН 5904032855, КПП 590401001. ОГРН 1025900894425. Расчетный счет № 40702810138200000187 в Нижегородском филиале ПАО «БИНБАНК», к/с 30101810600000000877, БИК 042202877. Тел./факс (342) 218-60-40, 218-60-37, 218-60-18.

Директор ООО «СТМ»

А. Ю. Польшгалов

Участник долевого строительства:

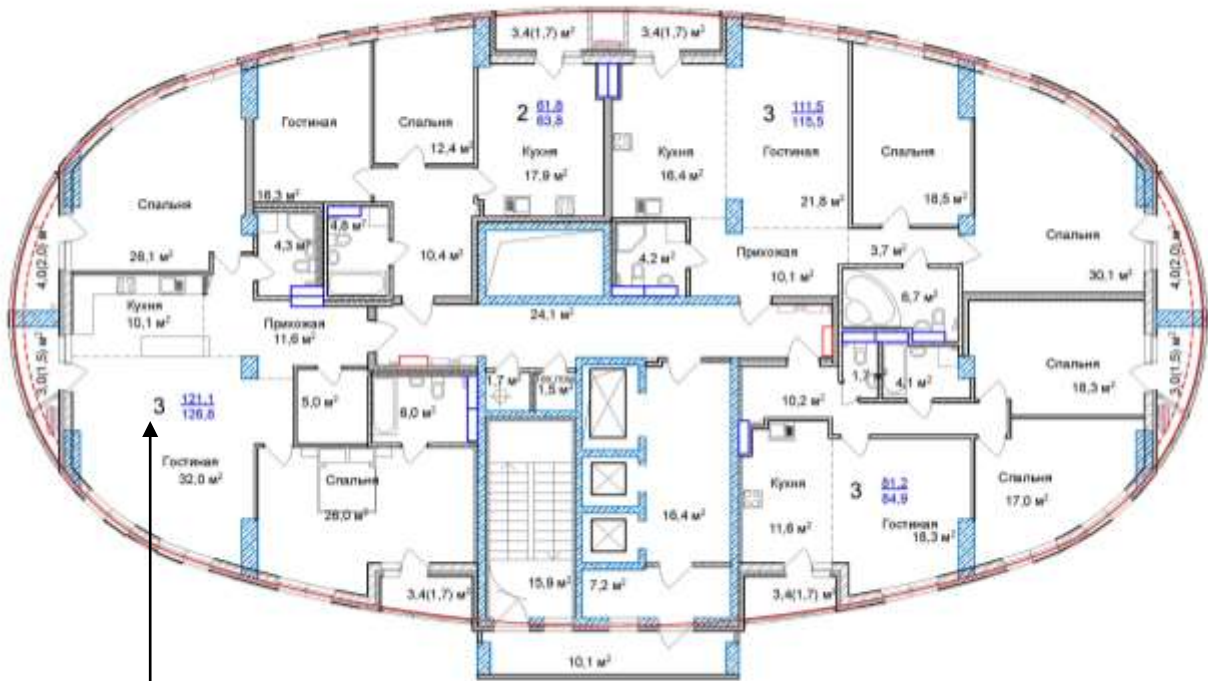
_____, ____ года рождения, паспорт _____ № _____ выдан ____ г.
Ленинским УВД города Перми, зарегистрирована по адресу: Пермский край, г. Пермь, ул. _____, д. __, кв. ____.
Тел. 8-____-____-____.

Приложение № 1
к договору №П72/ / участка в долевом строительстве
Общественно-жилого комплекса по адресу Пермский край, г.
Пермь, Свердловский район, ул. Пушкина, 72 от . . 2017 г.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

(Этаж № 00)

4-12 этажи



Квартира № 00

Застройщик

Участник долевого строительства

М.П.