

ДОГОВОР
участия в долевом строительстве

г. Пермь

_____2018г.

Публичное акционерное общество «Строительно-монтажный трест № 14» (далее по тексту ПАО «Трест № 14»), юридический адрес: г. Пермь, ул. Куйбышева, 82, ИНН 5902183908, именуемое в дальнейшем Застройщик, в лице заместителя генерального директора **Белобородовой Натальи Владимировны**, действующей на основании доверенности от 09.01.2018г. № 4, с одной стороны, и _____ (далее по тексту _____), юридический адрес: _____, ИНН _____, именуемое в дальнейшем Участник, в лице _____ **ФИО**, действующего(ей) на основании _____, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем Стороны, заключили между собой Договор о нижеследующем:

1. Термины и определения

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

1.1.1. Здание – административное здание, расположенное по адресу: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, 109а, строительство которого ведет Застройщик, и имеющее следующие основные характеристики:

- вид – административное здание,
- функциональное назначение – объект непромышленного назначения;
- этажность – 16;
- общая площадь здания – 24786,00 кв.м.;
- материал наружных стен — кирпич;
- материал поэтажных перекрытий – железобетонные многопустотные плиты;
- класс энергоэффективности – «В» - «Высокий»;
- класс сейсмостойкости - сейсмостойкость не устанавливается согласно СП 14.13330.2014 "СВОД ПРАВИЛ СТРОИТЕЛЬСТВО В СЕЙСМИЧЕСКИХ РАЙОНАХ".

1.1.2. Помещение – объект долевого строительства (нежилое помещение), часть Здания, которая будет находиться в Здании и имеет следующие характеристики:

№ Помещения (строит.)	Общая проектная площадь кв. м.	Этаж	Оси

строящееся (создаваемое) также с привлечением денежных средств Участника и подлежащее передаче Участнику после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

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

Расположение, площадь, наличие и площадь частей Помещения указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение №1).

1.1.3. Общая площадь Помещения – состоит из суммы площадей всех частей Помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования.

1.1.4. Общая проектная площадь Помещения – общая площадь Помещения согласно проектной документации на день подписания настоящего Договора.

1.1.5. Общая фактическая площадь Помещения – площадь Помещения согласно данным технической инвентаризации Здания, проведенной по окончании его строительства.

1.1.6. Застройщик – юридическое лицо – ПАО «Трест № 14», имеющее на праве собственности земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства, в

соответствии с законодательством Российской Федерации, для строительства на этом земельном участке Здания на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.7. Участник – юридическое лицо – _____, участник долевого строительства, осуществляющее по настоящему Договору долевое финансирование строительства Помещения за счет собственных и (или) кредитных (заёмных) средств.

1.1.8. Земельный участок – земельный участок с **кадастровым номером 59:01:4411477:15**, площадью 6095,00 кв.м., расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: административные, административно-хозяйственные и общественные организации, адрес (местоположение) земельного участка: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, 109а.

2. Юридические основания к заключению Договора

2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;
- Разрешением на строительство № 59-RU90303000-178-2016, выданным Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Перми 23.06.2016 года;
- Свидетельством о государственной регистрации права АА 319502 от 30.12.2015г., запись регистрации 59-59/021-59/021/201/2015-4848/2 на земельный участок с кадастровым номером 59:01:4411477:15, площадью 6095,00 кв.м., расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: административные, административно-хозяйственные и общественные организации, адрес (местоположение) земельного участка: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, 109а.

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

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

- на официальном сайте ПАО «Трест № 14» <http://www.trest14perm.ru/> 18 августа 2016 года.

2.4. Участник одобряет имеющиеся на день подписания настоящего Договора и дает согласие на будущие сделки по обременению Земельного участка, а также по распоряжению Земельным участком.

3. Предмет Договора

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

3.2. При возникновении права собственности на объект долевого строительства у участника долевой собственности одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в Здании, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

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

Доля Участника в общем имуществе пропорциональна общей площади передаваемого ему Помещения.

3.4. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Помещения Участнику, в том числе и по одностороннему Акту приема-передачи, когда его составление допускается законом, право собственности на земельный участок с кадастровым номером 59:01:4411477:15, площадью 6095,00 кв.м., расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: административные, административно-хозяйственные и общественные организации, адрес (местоположение) земельного участка: Пермский край, г. Пермь, Свердловский район, ул. Куйбышева, 109а, и строящееся Здание считаются находящимися в залоге у Участника в обеспечение исполнения обязательств Застройщика.

3.5. Земельный участок является частью общего имущества собственников Помещений в Здании.

Застройщик разрабатывает документацию по планировке территории и осуществляет внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости относительно земельного участка в соответствии с разработанной документацией по планировке территории. При этом заключение дополнительного соглашения относительно внесенных в государственный кадастр недвижимости изменений уникальных характеристик Земельного участка не требуется.

С момента государственной регистрации участниками возникшего у них права собственности на Помещение в Здании, к ним так же переходит право общей долевой собственности на Земельный участок.

С момента государственной регистрации права собственности на все Помещения в Здании, право собственности на Земельный участок у Застройщика прекращается (п.1 ст.235 Гражданского кодекса Российской Федерации).

4. Цена Договора

4.1. Цена настоящего Договора, подлежащая уплате Участником для строительства Помещения на момент заключения настоящего Договора, составляет _____ (_____) **рублей**, и определена как сумма денежных средств на:

1) возмещение затрат на строительство (на создание объекта долевого строительства), направляемых на:

- строительство (создание) Здания в соответствии с проектной документацией или возмещение затрат на его строительство (создание);
- возмещение затрат на приобретение, в том числе оформление, права собственности или права аренды, права субаренды на Земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) Здания, на уплату арендной платы за Земельный участок;
- возмещение затрат на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства Здания, а также на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- строительство, реконструкцию в границах Земельного участка, правообладателем которого является Застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) Здания к таким сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией, или возмещение затрат на строительство, реконструкцию таких сетей инженерно-технического обеспечения;
- внесение платы за подключение (технологическое присоединение) Здания к сетям инженерно-технического обеспечения или возмещение затрат в связи с внесением указанной платы;
- возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве;
- иные цели, предусмотренные частью 1 статьи 18 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г.

2) оплату услуг Застройщика.

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

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

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

4.2. Уплата цены настоящего Договора производится любым способом, не запрещенным законодательством РФ в сумме _____ (_____) **рублей** в течение 3 (Трех) дней после государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Цена настоящего Договора подлежит изменению в случае, если общая проектная площадь Помещения будет иметь расхождения с общей фактической площадью (по техническому, кадастровому паспорту) более пяти процентов от проектной общей площади.

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

В случае увеличения общей площади Помещения, так же в случае если в Помещении были осуществлены работы по переустройству и перепланировке, Участник обязан уплатить Застройщику дополнительный взнос в течение 20 (Двадцати) дней с момента получения уведомления от Застройщика. В случае, если общая фактическая площадь Помещения будет меньше общей проектной площади Помещения Застройщик обязан вернуть Участнику излишне перечисленные денежные средства в течение 20 (Двадцати) дней с момента получения уведомления от Участника на указанный в уведомлении счет. Цена квадратного метра в целях перерасчета определяется путем деления указанной в п.4.1. цены настоящего Договора на проектную общую площадь Помещения.

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

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

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

5. Права и обязанности Сторон

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Выполнить строительно-монтажные и пусконаладочные работы по строительству Здания и получить разрешение на ввод Здания в эксплуатацию не позднее 31 марта 2019 года. Застройщик вправе досрочно выполнить обязательства по вводу Здания в эксплуатацию.

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

5.1.3. Построить Здание в соответствии с проектно-сметной документацией и передать Участнику Помещение в степени готовности, включающей выполнение следующих отделочных работ:

- потолки офисов (кабинетов) — подвесной потолок;
- потолки санузлов – водоэмульсионная покраска;
- полы санузлов – керамическая плитка,
- полы офисов, кабинетов – линолеум,
- душевой поддон, мойка, смеситель для мойки не устанавливаются, предусматривается установка заглушек на отводах к ним,
- стены санузлов – водоэмульсионная покраска,
- стены кабинетов – обои под покраску по штукатурке.

Работы по доведению Помещения до полной готовности выполняются Участником долевого строительства самостоятельно и за свой счет после подписания акта приема-передачи Помещения.

5.1.4. По окончании строительства и ввода Здания в эксплуатацию, при условии выполнения Участником обязательств по уплате цены настоящего Договора, передать Участнику Помещение по Акту приема-передачи в срок не позднее 6 (Шести) месяцев с даты выдачи разрешения на ввод Здания в эксплуатацию.

Застройщик вправе досрочно исполнить обязательства по передаче Помещения, а Участник обязан принять Помещение.

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

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

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

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

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

- правоустанавливающим документам на земельный участок;
- градостроительному плану земельного участка;

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

Соответственно при наличии у Застройщика разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и на основании части 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ Участник обязан принять Помещение по Акту приема-передачи в установленные настоящим Договором сроки. Досрочный ввод в эксплуатацию Здания не является основанием для отказа в принятии Помещения.

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

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

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

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия Помещения не может быть установлен ранее, чем за 14 (Четырнадцать) дней и позднее, чем за 1 (Один) месяц до установленного настоящим Договором срока передачи Застройщиком Помещения Участнику.

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

5.1.8. Регистрация права собственности производится за счет Участника.

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

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

5.1.9. Обеспечить сохранность Помещения и его комплектации до передачи его по Акту приема-передачи Участнику.

5.1.10. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Здания в эксплуатацию.

5.1.11. Получить разрешение на ввод лифтов в эксплуатацию, запуск лифтов осуществляется управляющей организацией после заключения последней договора на обслуживание лифтового хозяйства. Горячее водоснабжение Здания так же осуществляется после заключения управляющей организацией договора горячего водоснабжения с организацией, осуществляющей подачу горячего водоснабжения.

5.1.12. Заключить договор управления Зданием не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию Здания.

5.1.13. Сообщать Участнику, по требованию последнего, о ходе выполнения работ по строительству Здания.

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

5.1.15. В случае если строительство Здания не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить в адрес Участника сообщение об этом в письменной форме (заказным письмом с описью вложения) с

предложением об изменении срока передачи Помещения по настоящему Договору.

5.2. Застройщик имеет право:

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

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

5.2.3. Внести в Здание и/или Помещение незначительные архитектурные, структурные изменения, 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 Здание в целом и Помещение в частности, будут отвечать требованиям проектной документации.

5.2.4. При уклонении Участника от принятия Помещения в предусмотренный настоящим Договором срок и при отказе Участника от принятия Помещения (за исключением случая, указанного в п. 5.4.4. настоящего Договора) Застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Помещения Участнику, вправе составить односторонний Акт приема-передачи Помещения. При этом риск случайной гибели Помещения признается перешедшим к Участнику со дня составления предусмотренного настоящим пунктом одностороннего Акта приема-передачи Помещения.

Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик направил сообщение о завершении строительства Здания в соответствии с настоящим Договором и о готовности Помещения к передаче, а также уведомил Участника о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника, предусмотренных п. 5.2.4. настоящего Договора, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу и обладает сведениями о получении Участником сообщения в соответствии с настоящим Договором, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу.

5.2.5. В случае производственной необходимости, наступления форс-мажорных обстоятельств, а также в случае принятия органами власти и управления всех уровней решений, повлекших за собой невозможность в срок выполнения строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Здания и ввода его в эксплуатацию, вправе изменить срок передачи Помещения, при этом продление срока может быть не более чем на 6 (Шесть) месяцев. В случае изменения срока передачи Помещения Стороны обязуются внести необходимые изменения в настоящий Договор в следующем порядке:

5.2.5.1. Застройщик направляет Участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока;

5.2.5.2. Участник обязан в течение 14 (Четырнадцати) рабочих дней со дня отправления указанного сообщения по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении явиться к Застройщику и подписать соглашение об изменении необходимых условий настоящего Договора;

5.2.5.3. Письменное соглашение об изменении условий настоящего Договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

После исполнения обязательства, предусмотренного п. 5.2.5.1. настоящего Договора, Застройщик не несет ответственность за просрочку передачи Помещения Участнику, в том числе в случае неявки Участника, его отказа от подписания соглашения об изменении срока передачи Помещения, а также в случае возвращения оператором почтовой связи заказного письма Застройщика с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу. При этом Стороны считают изменение срока передачи Помещения согласованным и Участник не вправе отказаться от настоящего Договора в связи с неисполнением Застройщиком обязательств по передаче Помещения в установленный настоящим Договором срок.

Все убытки Застройщика, вызванные уклонением Участника от заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору об установлении единого срока передачи Помещения для всех участников долевого строительства Здания, в т.ч. штрафы и иные санкции, наложенные полномочными органами, подлежат возмещению Участником.

5.3. Участник обязуется:

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

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

Необоснованное уклонение Участника в течение более чем 7 (Семи) рабочих дней от исполнения своей обязанности по приему Помещения является просрочкой кредитора и не дает ему право на применение в

отношении Застройщика предусмотренных настоящим Договором или законом мер ответственности за просрочку выполнения Застройщиком обязательств по передаче Помещения.

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

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

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

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

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

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

В случае необоснованного уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Помещения, вышеуказанные обязанности возникают у Участника с 10 (Десятого) дня, следующего за датой получения им уведомления от Застройщика о завершении строительства Здания и готовности Застройщика к передаче Помещения.

В случае, если после завершения строительства Здания, Участник произвел оплату (в соответствии с п. 4.1. и п. 4.2. настоящего Договора) не полностью, вышеуказанные обязанности возникают у Участника с 10 (Десятого) дня с момента завершения строительства Здания.

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

5.3.7. Зарегистрировать за свой счет в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в Пермском крае, настоящий Договор либо предоставить все необходимые документы для такой регистрации Застройщику в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

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

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

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

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

5.4. Участник вправе:

5.4.1. Производить по ходу строительства любое изменение планировки (перепланировку) Помещения только с письменного согласия Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. Вышеуказанная перепланировка производится за счет собственных средств Участника.

5.4.2. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.4.3. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Помещения по настоящему Договору.

5.4.4. До подписания Акта приема-передачи Помещения потребовать от Застройщика составления Акта о недоделках, в котором указывается несоответствие Помещения требованиям, указанным в п. 6.1.

настоящего Договора, и отказаться от подписания Акта приема-передачи Помещения до исполнения Застройщиком обязанностей, указанных в части третьей п. 6.3. настоящего Договора.

6. Качество Помещения. Гарантия качества.

6.1. Качество Помещения, которое будет передано Застройщиком Участнику по настоящему Договору, должно соответствовать условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям. При передаче Помещения Застройщик передает Участнику также инструкцию по эксплуатации Помещения.

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

6.3. Гарантийный срок на Помещение, за исключением технологического и инженерного оборудования входящего в его состав, составляет 5 (Пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Помещения, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого передаточного акта. Под технологическим и инженерным оборудованием понимается функционально значимый комплекс технических средств, предназначенный для создания и поддержания условий, при которых наиболее эффективно осуществляется работа оборудования и жизнедеятельность людей, а именно: совокупность имущественных объектов, непосредственно используемых в процессе тепло-, водоснабжения и водоотведения.

В случае если Участником будет обнаружено, что Помещение построено Застройщиком с отступлением от условий настоящего Договора и других обязательных требований, предусмотренным ч. 1 ст. 7 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, приведшим к ухудшению качества Помещения, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного настоящим Договором использования, Участник вправе 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.

Сторонами согласовано, что выявленные недостатки должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением третьих лиц в 60 (Шестидесяти) дневный срок с момента получения от Участника письменного уведомления об этих недостатках.

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

7. Срок действия Договора

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

7.2. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с Договором и подписания Сторонами Акта приема-передачи.

8. Расторжение Договора

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

- 1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Помещения в срок, превышающий установленный настоящим Договором срок передачи Помещения на 2 (Два) месяца;
- 2) в случае существенного нарушения требований к качеству Помещения. Под существенным нарушением требований к качеству Помещения следует понимать несоответствие Помещения условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, предъявляемым к такого рода объектам, которое является неустранимым или которое не может быть устранено без

несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другое подобное нарушение требований к качеству Помещения;

3) нарушения Застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ;

4) в иных установленных федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ или настоящим Договором случаях.

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

1) прекращения или приостановления строительства Здания при наличии обстоятельств очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный настоящим Договором срок Помещение не будет передано Участнику;

2) существенного изменения проектной документации Здания, в состав которого входит Помещение, в том числе превышения допустимого изменения общей площади Помещения более, чем на пять процентов от указанной проектной общей площади Помещения;

3) изменения назначения общего имущества Здания;

4) в иных установленных федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ или настоящим Договором случаях.

8.3. В случае, если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения настоящего Договора во внесудебном порядке.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон, о чем между Сторонами составляется соглашение о расторжении, которое подлежит государственной регистрации.

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

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

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

- при периодических платежах – систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть, допущено нарушение срока внесения платежей более чем три раза в течение 12 (Двенадцати) месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (Два) месяца, Застройщик вправе расторгнуть настоящий Договор через 30 (Тридцать) дней после направления в письменной форме Участнику предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником почтовому адресу или вручено Участнику лично под расписку. При неисполнении Участником такого требования и при наличии у Застройщика сведений о получении Участником предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены настоящего Договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе Участника от его получения или в связи с отсутствием Участника по указанному им почтовому адресу, Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в соответствии с п. 8.7. настоящего Договора.

8.7. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения настоящего Договора Договор считается расторгнутым со дня направления другой Стороне уведомления об одностороннем отказе от

исполнения настоящего Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

8.8. В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения настоящего Договора по основаниям, предусмотренным п. 8.6. настоящего Договора, Застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником в счет цены настоящего Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок Участник не обратился к Застройщику за получением денежных средств, уплаченных Участником в счет цены настоящего Договора, Застройщик не позднее 1 (Одного) дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем сообщается Участнику.

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

8.10. В случае нарушения Застройщиком предусмотренных п. 8.5. и 8.7. срока возврата денежных средств или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, Застройщик уплачивает Участнику проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (Одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день соответствующего исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных Участником за каждый день просрочки. Указанные проценты начисляются со дня, следующего за днем истечения срока возврата Застройщиком денежных средств Участнику или срока зачисления этих денежных средств в депозит нотариуса, до дня возврата денежных средств Застройщиком Участнику или дня зачисления таких денежных средств в депозит нотариуса. Если Участником является гражданин, указанные проценты уплачиваются Застройщиком в двойном размере.

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

9. Ответственность Сторон

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

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

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

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

В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Помещения вследствие уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи Помещения Застройщик освобождается от уплаты Участнику неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по такому Договору.

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

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

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

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

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

10. Освобождение от ответственности

10.1. Наступление обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор): стихийные бедствия, эпидемии, наводнения, землетрясения, пожары, забастовки, изменение законодательства Российской Федерации, распоряжений и актов государственных органов, иные события, не подлежащие контролю Сторон, освобождают Стороны от ответственности за невыполнение или несвоевременное выполнение обязательств по настоящему Договору.

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

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

11. Уступка прав требований по Договору

11.1. Уступка Участником прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены настоящего Договора.

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

11.3. Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо.

11.4. Юридическое лицо, являющееся cedentом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных п. 11.3. настоящего Договора требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Заключительные положения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12.11. Участник подтверждает, что ознакомлен с проектной декларацией на Здание, проектом планировки Помещения (Приложение №1). Участнику понятно содержание указанных документов.

12.12. Настоящий Договор составлен на 12 (Двенадцати) страницах, с Приложением № 1 на 1 листе, в 3 (Трех) экземплярах, по одному для каждой из Сторон, и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик:

ПАО «Трест № 14»,
Юридический адрес: 614016, г. Пермь, ул. Куйбышева, 82,
Почтовый адрес: 614016, г. Пермь, ул. Куйбышева, 82,
тел./факс 8 (342) 215-48-00,
КПП 590401001, ИНН 5902183908,
р/с 40702810600000003601 Банк ПАО АКБ «Урал ФД» г. Пермь
к/с 30101810800000000790, БИК 045773790

Участник:

Приложение №1: План Помещения

Подписи Сторон:

Застройщик:

по доверенности

заместитель генерального директора ПАО «Трест № 14»

_____ **Н.В. Белобородова**

Участник:
