

## ДОГОВОР №

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

г. Пермь

**Общество с ограниченной ответственностью «Нова девелопмент»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице директора Ахметовой Марии Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый (ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, вместе именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор (далее – Договор) о следующем:

### 1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

В Договоре следующие понятия будут иметь значения, определяемые ниже:

1.1. **Акт о взаиморасчетах** – документ об окончании взаиморасчетов, оформляемый Застройщиком в результате технической инвентаризации Жилого дома.

1.2. **Жилой дом** – многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями многофункционального назначения по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, ул. Дениса Давыдова, 11.

1.3. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства Участников долевого строительства, на основании полученного разрешения на строительство. Строительство Жилого дома осуществляется Застройщиком на земельном участке с кадастровым номером: 59:01:4410870:45.

1.4. **Объект долевого строительства (далее – Помещение)** – жилое помещение, подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, строящегося с привлечением денежных средств Участника долевого строительства путем размещения таких средств на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

1.5. **Общая проектная площадь** – общая приведенная площадь Помещения, состоящая из суммы общей площади всех частей Помещения, площади балкона с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, согласно проектной документации.

1.6. **Общая фактическая площадь** – общая приведенная площадь Помещения, включая площадь балкона с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, полученная в результате технической инвентаризации Жилого дома.

1.7. **Передаточный акт Помещения** – документ, который подписывается в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства, содержащий дату передачи, основные характеристики Помещения.

1.8. **Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства (Жилого дома) в полном объеме согласно разрешению на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства (Жилого дома) градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.9. **Разрешение на строительство** – документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, при осуществлении строительства Жилого дома, выданное Застройщику Департаментом строительства и архитектуры администрации города Перми 30.12.2019г. №59-RU90303000-702-2018/1.

1.10. **Участник долевого строительства** – граждане или юридические лица, чьи денежные средства привлекаются Застройщиком для долевого строительства Жилого дома путем размещения таких средств на счете эскроу, открытом в уполномоченном банке (Эскроу-агенте).

1.11. **Цена 1 кв. м** – определяется путем деления Цены Договора на момент заключения Договора на Общую проектную площадь.

1.12. **Цена Договора** – размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) Помещения, установленных Застройщиком на момент заключения Договора.

### 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить **многоквартирный жилой дом со встроенными**

**помещениями многофункционального назначения по адресу: г. Пермь, Индустриальный район, ул. Дениса Давыдова, 11** (далее – «Жилой дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать соответствующее Помещение Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Помещение от Застройщика при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома.

2.2. Помещение – \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ кв.м на \_\_\_\_\_ этаже Жилого дома.

План Помещения с расположением по отношению друг к другу частей Помещения приведен в **Приложении №1 «План Помещения»** к Договору.

План расположения Помещения на этаже Жилого дома приведен в **Приложении №2 «План расположения Помещения на этаже Жилого дома»** к Договору.

Основные характеристики Помещения и характеристики Жилого дома приведены в **Приложении №3 «Основные характеристики Жилого дома и Помещения»** к Договору.

2.3. Срок ввода Жилого дома в эксплуатацию – **не позднее 31 декабря 2020 года (IV квартал 2020 года)**.

Застройщик обязуется передать Помещение Участнику долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев с момента получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию, **не позднее 30 июня 2021 года**.

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

2.4. До подписания Договора Участник долевого строительства надлежащим образом ознакомлен и согласен с документами, касающимися строительства Жилого дома, в том числе с проектной декларацией, разрешением на строительство, документами о праве на земельный участок, планом Помещения и поэтажным планом.

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

2.5. У Участника долевого строительства при возникновении права собственности на Помещение одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество Жилого дома, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на Помещение.

Состав общего имущества Жилого дома и размер доли в праве общей собственности Участника долевого строительства на общее имущество в нем определяется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на момент ввода Жилого дома в эксплуатацию.

2.6. Участнику долевого строительства разъяснено и понятно, что:

- 49 машино-мест, расположенных в помещении встроенно-пристроенной автостоянки Жилого дома и учтенных при расчете обеспеченности Жилого дома машино-местами, представляют собою отдельные объекты долевого строительства, приобретаемые возмездно на основании отдельных договоров участия в долевом строительстве;
- 44 кладовые, расположенные в помещении встроенно-пристроенной автостоянки Жилого дома, представляют собою отдельные объекты долевого строительства, приобретаемые возмездно на основании отдельных договоров участия в долевом строительстве.

Указанные в настоящем пункте машино-места и кладовые не являются и не будут являться общим имуществом Жилого дома.

2.7. Согласно договору ипотеки № ДИ-44/1 от 24.04.2019г. право аренды на земельный участок с кадастровым номером: 59:01:4410870:45 находится в залоге у залогодержателя – ПАО Сбербанк. Согласно договору залога имущественных прав № ДЗ-44/1 от 11.04.2019г. имущественные права (требования) на получение объектов долевого строительства (квартиры, кладовые, машино-места, офисы) находятся в залоге у залогодержателя – ПАО Сбербанк.

### **3. ЦЕНА ДОГОВОРА. СРОКИ И ПОРЯДОК ЕЕ УПЛАТЫ**

3.1. Цена Договора (Помещения) на момент заключения Договора \_\_\_\_\_.

Сроки и порядок уплаты Цены Договора согласованы Сторонами в п. 3.3.2. Договора.

3.2. Цена Договора включает стоимость отделочных работ, материалов и оборудования, перечень которых указан в **п. 3 «Ведомость отделочных материалов Помещения, технологического и инженерного оборудования» Приложения №3** к Договору.

3.3. Застройщик привлекает денежные средства участников долевого строительства путем размещения денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Федерального закона №214-ФЗ. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в банке (Эскроу-агенте) по договору счета эскроу, заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных банком от являющегося владельцем счета Участника долевого строительства (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару), на следующих условиях:

3.3.1. Эскроу-агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 8-800-707-00-70, доб. 60992851.

Депонент:

Бенефициар: ООО «Нова девелопмент»

Депонируемая сумма:

Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования определен Сторонами в соответствии с п.3.3.2. Договора.

Срок условного депонирования денежных средств: до «30» июня 2021г., но не более 6 (шести) месяцев после срока ввода в эксплуатацию Жилого дома.

Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:

- разрешение на ввод в эксплуатацию Жилого дома;
- сведения Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие государственную регистрацию права собственности в отношении одного объекта долевого строительства, входящего в состав Жилого дома.

Счет, на который должна быть перечислена депонированная сумма: 40702810149770002487.

3.3.2. Оплата производится Участником долевого строительства с использованием специального счета эскроу после государственной регистрации Договора в течение 3 (трех) рабочих дней с даты регистрации Договора.

3.4. Участник долевого строительства имеет право досрочно произвести платежи по Договору, но не ранее даты государственной регистрации Договора.

3.5. Моментом уплаты денежных средств по Договору считается дата их поступления на специальный счет эскроу.

3.6. Стороны согласились, что Общая проектная площадь Помещения является площадью Помещения по проектной документации и может отличаться от Общей фактической (по данным кадастрового учета). Сторонами допускается и не является основанием для расторжения Договора отклонение Общей фактической площади Помещения в пределах 5 (пяти) процентов от Общей проектной площади. Такое отклонение является только основанием для перерасчета Цены Договора в порядке, предусмотренном Договором. Отклонение в площади отдельных частей Помещения, которое не повлекло отклонение от Общей проектной площади Помещения при сложении площадей данных частей, соответствует требованиям к качеству Объекта долевого строительства, согласованное Сторонами.

3.6.1. Если Общая фактическая площадь Помещения, будет меньше или больше Общей проектной площади Помещения, указанной в пункте 2.2. Договора, то Стороны производят перерасчет Цены Договора пропорционально изменению Общей проектной площади Помещения в Акте о взаиморасчетах. Застройщик уведомляет Участника долевого строительства о необходимости подписания Акта о взаиморасчетах.

3.6.2. Если Общая фактическая площадь Помещения окажется меньше Общей проектной площади Помещения, Застройщик вправе получить в счет уплаты Цены Договора часть депонируемой суммы, соответствующей Общей фактической площади Помещения, указанной в Акте о взаиморасчетах.

3.6.3. Если Общая фактическая площадь Помещения окажется больше Общей проектной площади Помещения, Участник долевого строительства в течение 7 (семи) календарных дней с момента получения соответствующего уведомления Застройщиком обязан подписать Акт о взаиморасчетах и произвести доплату за Помещение на специальный счет эскроу денежных средств.

В случае изменения Общей фактической площади Помещения в порядке, указанном в п.п. 3.6.2.-3.6.3. Договора, Застройщик осуществляет перерасчет Цены Договора, который отражается в Акте о взаиморасчетах, а затем и в передаточном акте Помещения; заключение дополнительного соглашения к Договору об изменении Цены Договора в этом случае не требуется.

В случае, если Общая фактическая площадь Помещения окажется меньше Общей проектной площади Помещения в связи с математическим округлением Общей фактической площади до одного десятичного знака при проведении кадастровых работ, Застройщик вправе определить точную Общую фактическую площадь с сотыми долями на основании справки кадастрового инженера (иного соответствующего лица), проводившего данные кадастровые работы.

3.7. Изменение общей площади и (или) общего объема, в том числе уменьшение площади, и (или) назначения общего имущества Жилого дома не является основанием для изменения Цены Договора и осуществления каких-либо перерасчетов.

#### 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

4.1. **Застройщик принимает на себя следующие обязательства:**

4.1.1. построить Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию передать Помещение Участнику долевого строительства.

4.2. **Участник долевого строительства принимает на себя следующие обязательства:**

4.2.1. уплатить Цену Договора (Помещения) в порядке и сроки, определяемые Договором, на счет эскроу, открытый в банке, с которым Застройщик заключил соответствующее соглашение.

4.2.2. **обратиться вместе с представителем Застройщика для государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - орган регистрации прав).**

Участнику долевого строительства (при себе иметь паспорт) необходимо предоставить в орган регистрации прав:

- настоящий Договор;
- подтверждение уплаты государственной пошлины;
- если Участник долевого строительства - физическое лицо состоит в браке: *нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение Договора* либо оригинал брачного договора, свидетельствующий о том, что Участнику долевого строительства не требуется получать согласие супруга на заключение Договора;
- в случае использования Участником долевого строительства кредитных (заемных) средств – кредитный договор.

4.2.3. По окончании строительства и получения Застройщиком разрешения на ввод Жилого дома в эксплуатацию принять от Застройщика Помещение по передаточному акту.

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

После принятия Участником долевого строительства Помещения по передаточному акту Участник долевого строительства обязуется в течение гарантийного срока на Помещение не производить перепланировочных работ, перестроек Помещения, не устанавливать дополнительных перегородок, решеток, не перестраивать (не переключать) инженерные коммуникации Помещения, Жилого дома, не выполнять прочих работ, связанных с изменением качественных характеристик и условий Помещения и конструкций Жилого дома в целом без согласования с соответствующими службами и компетентными органами.

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

4.2.5. С момента подписания передаточного акта Помещения или иного документа о передаче Помещения нести бремя его содержания, а также все расходы, связанные с его содержанием и эксплуатацией (расходы по оплате жилищно-коммунальных и эксплуатационных услуг, содержанию и обслуживанию Помещения и Жилого дома и т.п.).

4.2.6. После подписания передаточного акта Помещения обратиться для государственной регистрации права собственности на Помещение в орган регистрации прав.

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

4.2.7. Сообщать Застройщику о любых изменениях своих реквизитов, в том числе изменения адреса для направления почтовой корреспонденции и т.д., адреса электронной почты, в срок не позднее 5 (пяти) дней с момента таких изменений, путем направления в адрес Застройщика соответствующего письменного уведомления. Неисполнение или ненадлежащее исполнение Участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных настоящим пунктом Договора, освобождает Застройщика от ответственности за несвоевременное или

ненадлежащее исполнение Застройщиком своих обязательств по Договору и/или за причиненные Участнику долевого строительства убытки.

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

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

5.1. Передача Помещения Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым Сторонами передаточному акту Помещения или иному документу о передаче Помещения.

5.2. В случае, если в результате неисполнения/ненадлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору, в том числе, но не ограничиваясь по доплате денежных средств в связи с увеличением площади Помещения, уплате неустоек (пеней, штрафов), например, неустойки за просрочку внесения платежа, возмещению расходов, Застройщик приостановил передачу Помещения, Участник долевого строительства обязан возместить Застройщику все расходы, связанные с владением Помещением в период с момента, когда Помещение было бы передано Участнику долевого строительства Застройщиком в случае надлежащего исполнения Участником долевого строительства финансовых обязательств и до момента, когда Помещение было передано Участнику долевого строительства по передаточному акту Помещения. Данный период приостановки передачи Участнику долевого строительства Помещения не засчитывается в период течения срока передачи или в период просрочки передачи Помещения Участнику долевого строительства.

5.3. Застройщик не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Помещения направляет Участнику долевого строительства сообщение о готовности Помещения к передаче, а также предупреждает Участника долевого строительства о необходимости принятия Помещения и о последствиях бездействия Участника долевого строительства.

Данное сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку, а также направляется на электронную почту, указанную в разделе 11 Договора.

В случае необходимости подписания Акта о взаиморасчетах Застройщик направляет соответствующее сообщение о готовности Помещения к передаче в течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания Акта о взаиморасчетах и доплаты за Помещение на специальный счет эскроу денежных средств, но не менее чем за 1 (один) месяц до наступления срока передачи Помещения.

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

- в течение 5 (пяти) дней (если иной срок не указан в сообщении) приступить к принятию Помещения;
- в течение 5 (пяти) дней (если иной срок не указан в сообщении) принять Помещение либо предоставить письменный обоснованный отказ в его принятии (при наличии условий согласно пункту 5.5. Договора).

5.5. Участник долевого строительства вправе отказаться от принятия Помещения до момента устранения недостатков только в случае, если Помещение построено (создано) Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации, градостроительных регламентов или иных обязательных требований законодательства, приведшими к ухудшению качества такого Помещения. В данном случае Участник долевого строительства предъявляет Застройщику требование о составлении акта о несоответствии Помещения установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства.

Во всех остальных случаях Участник долевого строительства обязан принять Помещение от Застройщика по передаточному акту Помещения, однако вправе при этом потребовать указания в передаточном акте Помещения на то, что Помещение принимается с недостатками, перечисленными в дефектной ведомости, которая составляется Застройщиком и Участником долевого строительства.

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

5.6. При передаче Помещения Застройщик передает Участнику долевого строительства Инструкцию по эксплуатации Помещения, содержащую необходимую информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования Помещения, сроке его службы и входящих в

его состав элементов отделки, в случае ее выполнения, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

5.7. Участник долевого строительства ознакомлен и согласен с устройством прохождения внутриквартирных инженерных коммуникаций (сетей) (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг).

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

Стороны вправе согласовать, что вместо устранения Застройщиком недостатков производится уменьшение Цены Договора, либо определить, что Застройщик возмещает Участнику долевого строительства его расходы на устранение данных недостатков, что указывается в дополнительном соглашении к Договору, которое подлежит государственной регистрации. В случае, если Стороны согласуют возмещение расходов на устранение недостатков, то такие расходы определяются по рыночным ценам с учетом оценки квалифицированными оценщиками/экспертами. При отсутствии такого дополнительного соглашения Участник долевого строительства не может требовать от Застройщика соразмерного уменьшения Цены Договора или возмещения расходов на устранение недостатков.

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

5.9. Подписание передаточного акта Помещения производится в момент передачи Помещения Застройщиком и принятия его Участником долевого строительства. Передаточный акт Помещения составляется в трех экземплярах, один экземпляр — для Застройщика, два экземпляра передаются Участнику долевого строительства (один — для Участника долевого строительства, второй — для органа регистрации прав). В случае необходимости Стороны вправе составить и подписать передаточный акт Помещения в большем количестве экземпляров.

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

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

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

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

начиная с 21 (двадцать первого) дня с вышеуказанных моментов, Застройщик имеет право составить Передаточный акт Помещения в одностороннем порядке или иной документ о передаче Помещения Участнику долевого строительства.

При этом со дня составления данного Передаточного акта Помещения в одностороннем порядке или иного документа о передаче Помещения:

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

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

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

5.11. Стороны признают, что свидетельством качества Помещения, соответствия его проекту, техническим и строительным нормам и правилам является Заключение о соответствии построенного Жилого дома проектной документации, утвержденное в установленном законом порядке и/или Разрешение на ввод Жилого дома в эксплуатацию, выданное уполномоченным государственным органом. Стороны понимают и соглашаются, что возможные недостатки и дефекты строительной готовности Помещения, указанной в Приложении № 3 к Договору, не влияют на конструктивную надежность и безопасность Помещения и Жилого дома, не исключают возможность использования Помещения по его назначению, и устраняются в рамках гарантийного обслуживания Помещения согласно п. 7.1. Договора.

5.12. Участнику долевого строительства запрещается вне Помещения осуществлять установку кондиционеров в местах, кроме предусмотренных для этих целей проектной документацией на Жилой дом.

## 6. ПОРЯДОК УСТУПКИ ПРАВ ПО ДОГОВОРУ

6.1. Участник долевого строительства имеет право без согласия Застройщика уступить свои права по Договору только после уплаты им Цены Договора в полном объеме и только до момента ввода Жилого дома в эксплуатацию.

О полном исполнении Участником долевого строительства финансовых обязательств по Договору Эскроу-агент предоставляет информацию по счету эскроу Участнику долевого строительства (Депоненту) или Застройщику в виде выписки по счету не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты получения запроса.

6.2. До момента полной уплаты Цены Договора Участником долевого строительства, а также с момента ввода Жилого дома в эксплуатацию, уступка Участником долевого строительства прав по Договору допускается только с письменного согласия Застройщика.

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

6.3. При уступке прав по Договору лицо, уступающее права, обязано передать лицу, которому права уступаются, оригинал Договора.

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

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

**Уведомление лицом, уступающим право, Застройщика о произведенной уступке прав по Договору производится по правилам Гражданского кодекса РФ (глава 24) в течение 3 (трех) рабочих дней с момента заключения (регистрации) договора (соглашения) о такой уступке с приложением копии данного Договора (с отметкой о государственной регистрации), заверенной Участником долевого строительства.**

6.5. Эскроу-агент принимает от лица, которому были уступлены права, и (или) от Застройщика договор (соглашение) уступки прав по Договору, зарегистрированный в установленном законодательством порядке (содержащий отметки органа регистрации прав о регистрации договора (соглашения) уступки, в том числе: наименование органа, осуществившего регистрацию, регистрационный номер и дату регистрации) и оформляет необходимые документы и осуществляет изменение Депонента (Участника долевого строительства) счета эскроу. Эскроу-агент информирует Застройщика о перемене депонента.

6.6. Участник долевого строительства не имеет права без согласия Застройщика уступать права требования к Застройщику по неустойке и иным санкциям.

## 7. ГАРАНТИЙНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

7.1. Гарантийный срок для Помещения, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Помещения и Жилого дома, составляет 5 (Пять) лет с момента подписания передаточного акта Помещения (с иного момента, когда Помещение считается переданным Участнику долевого строительства).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Помещения и Жилого дома, составляет три года, но не более срока, установленного производителем на оборудование и материалы. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня

подписания первого передаточного акта любого объекта долевого строительства или иного документа о передаче любого объекта долевого строительства.

Указанные в настоящем пункте гарантийные обязательства предоставляются в отношении Помещения с учетом строительной готовности и инженерного обеспечения, указанные в **Приложении №3** Договора.

7.2. Указанный в п. 7.1. Договора гарантийный срок не распространяется на фурнитуру и/или уплотнители окон и/или дверей, приборы учета, выключатели и розетки, на которые заводом-производителем или действующим законодательством установлены иные гарантийные сроки.

7.3. Гарантия не распространяется/ прекращается:

- на усадочные трещины в период естественной осадки строительных конструкций. Усадочные трещины могут появиться, в том числе в связи с изменением температурного режима окружающей среды, на стыках разнородных материалов;
- на элементы отделки, конструктивные элементы, инженерные системы и оборудование, возникшие в результате перепланировки или переустройства Помещения, выполненные Участником долевого строительства своими силами или с привлечением третьих лиц;
- нарушение лакокрасочного покрытия окон, лоджий, подоконных досок от воздействия внешних факторов, а также появление царапин и сколов, возникших в процессе эксплуатации;
- в иных случаях, установленных Инструкцией по эксплуатации Помещения и законодательством Российской Федерации.

7.4. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Помещения и отделочных работ, обнаруженные в течение гарантийного срока, если они произошли вследствие:

- нормального износа такого Помещения или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; и/либо
- нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Помещения или элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий; и/либо
- вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами; и/либо
- если недостатки (дефекты) Помещения возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику долевого строительства Инструкцией по эксплуатации Помещения правил и условий эффективного и безопасного использования Помещения и элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Данные положения относятся и к общему имуществу собственников помещений в Жилом доме.

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

7.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требование безвозмездного устранения недостатков Помещения в разумный срок в каждом из следующих случаев в течение гарантийного срока:

7.5.1. если Помещение построено (создано) с отступлениями от условий Договора;

7.5.2. если качество Помещения не соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что привело к ухудшению качества Помещения;

7.5.3. если Помещение построено (создано) с иными недостатками, которые делают его непригодным для использования, предусмотренного Договором.

7.6. При возникновении между Сторонами спора по поводу недостатков Помещения и/или Жилого дома или их причин, случаев в пп. 7.5.1. -7.5.3. Договора, по требованию любой из Сторон назначается экспертиза в Пермской лаборатории судебной экспертизы Минюста России или Пермской Торгово-промышленной палате. В указанных случаях расходы на экспертизу несет Сторона, потребовавшая назначения экспертизы, а если она назначена по соглашению Сторон, то обе Стороны поровну. В случае, когда экспертизой установлено отсутствие нарушений со стороны Застройщика или причинной связи между действиями Застройщика и обнаруженными недостатками, Участник долевого строительства в течение 10 рабочих дней возмещает расходы на проведение экспертизы Застройщику.



7.7. При этом Стороны пришли к соглашению о том, что указанное в п. 7.5. Договора требование:

- подписывается Участником долевого строительства лично;
- предъявляется Застройщику в письменном виде в адрес Застройщика почтовым отправлением или нарочно в офис Застройщика;
- должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положение Договора и/или норму Закона, по отношению к которым выявлено несоответствие;
- должно содержать приложения, подтверждающие наличие и причины возникновения недостатков (фотографии, акт, заключение эксперта/оценщика);
- при несоблюдении указанных выше условий считается необоснованным, не подлежит рассмотрению Застройщиком и не считается предъявленным Участником долевого строительства.

7.8. Стороны определили срок устранения недостатков Жилого дома — 45 (сорок пять) дней с момента предъявления соответствующего требования, однако, в случае если возможность устранения недостатков связана с сезонными условиями, Застройщик обязан устранить такие недостатки в первые 40 (сорок) дней наступления соответствующих погодных условий.

7.9. Участник долевого строительства вправе предъявлять требования, предусмотренные пп. 2 или пп. 3 п. 2 ст. 7 Федерального закона №214-ФЗ, соблюдая пп. 7.5. – 7.7. Договора. В случае, если Стороны согласуют возмещение расходов на устранение недостатков, то такие расходы определяются по рыночным ценам с учетом оценки квалифицированными оценщиками/экспертами.

## **8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

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

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

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

8.5. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных п. 4.2.4. Договора, Участник долевого строительства несет предусмотренную законодательством РФ ответственность. При этом согласия Участника долевого строительства на проведение Застройщиком восстановительных работ не требуется.

8.6. В случае нарушения Участником долевого строительства обязательств, предусмотренных статьей 5 Федерального закона №214-ФЗ, Застройщик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, в связи с чем, Договор считается не вступившим в силу и расторгнутым.

8.7. В целях соблюдения норм Федерального закона №214-ФЗ Стороны пришли к соглашению о том, что в случае получения Застройщиком денежных средств в оплату Договора, Участник долевого строительства обязуется возместить Застройщику все фактически понесенные Застройщиком убытки, возникшие вследствие указанной оплаты (в том числе, возникшие вследствие наложения на Застройщика штрафных санкций государственными органами), в течение 5 (Пяти) дней с даты получения от Застройщика соответствующего требования.

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

Если обстоятельства непреодолимой силы длятся более 6 (шести) месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от Договора без уплаты штрафов и/или неустоек, приняв все возможные меры по проведению взаимных расчетов во избежание неосновательного обогащения.

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

## **9. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

9.1. Стороны вправе расторгнуть Договор в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

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

9.3. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться Участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем 2 (два) месяца является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

9.4. В случае, если в соответствии с Договором уплата Цены Договора должна производиться путем внесения платежей в установленный период, систематическое нарушение Участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение 12 (двенадцати) месяцев или просрочка внесения одного платежа в течение более чем 2 (два) месяца, является основанием для одностороннего внесудебного отказа Застройщика от исполнения Договора.

9.5. При расторжении Договора Эскроу-агент закрывает специальный счет эскроу не позднее 3 (трех) рабочих дней после получения Эскроу-агентом из органа регистрации прав соответствующего уведомления о погашении записи о государственной регистрации Договора на адрес электронной почты Эскроу-агента и перечисляет Депонируемую сумму (в случае размещения Депонируемой суммы Депонентом не в полном объеме - в размере остатка денежных средств, размещенных Депонентом на момент перечисления) Депоненту на текущий счет Депонента, открытый в ПАО Сбербанк, указанный в поручении Депонента, являющемся приложением к Индивидуальным условиям договора счета эскроу.

## **10. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

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

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

Указанную, в настоящем пункте Договора, сумму расходов Сторона Договора обязуется перечислить на расчетный счет другой Стороне Договора в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента расторжения Договора/отказа от исполнения Договора.

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

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

В частности, если Застройщик узнал о переходе прав по Договору от Участника долевого строительства к другому лицу после направления или вручения Застройщиком Участнику долевого строительства сообщения о готовности Помещения к передаче, то в этом случае для данного лица, к которому перешли права по Договору, считается факт направления или вручения Застройщиком сообщения о готовности Помещения к передаче юридически обязывающим к принятию Помещения.

Это правило распространяется на случаи составления одностороннего акта о передаче Помещения в порядке, предусмотренном Договором.

10.4. Стороны дополнительно согласовали, что Участник долевого строительства соглашается на внесение изменений и дополнений в проектную документацию на строительство Жилого дома, в том числе, но не ограничиваясь, внесение изменений в отношении изменения (уменьшения) площади общего имущества Жилого дома, его назначения, а также на замену строительных материалов, конструкций и/или оборудования на аналогичное по качеству, внесение изменений в проектную декларацию осуществляется без согласования Участника долевого строительства при условии, что Помещение будет соответствовать условиям Договора, требованиям технических и градостроительных регламентов.

10.5. Стороны договорились, что весь обмен информацией и документацией между Сторонами происходит только в письменной или электронной форме и в следующих видах: заказного письма или письма с описью вложения или телеграммы, отправленных по почтовому адресу Стороны, указанному в тексте Договора, или путем непосредственной передачи документов уполномоченным представителям принимающей стороны путем подписания, или путем направления сообщения на электронный адрес, указанный в разделе 11 Договора. Обмен информацией и документацией в любом из вышеперечисленных видов считается отправленным надлежащим образом. Невыполнение Стороной обязанности, указанной в п. 4.2.7. Договора, лишает её права ссылаться на ненадлежащее уведомление либо неполучение уведомления, извещения или сообщения от другой Стороны.

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

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

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

10.6. Если почтовый адрес Участника долевого строительства не указан в Договоре (для лиц, которым права были уступлены — в договоре (соглашении) об уступке прав требования по Договору), почтовым адресом Участника долевого строительства считается любой иной адрес Участника долевого строительства, указанный в Договоре (для лиц, которым права были уступлены — адрес, указанный в договоре (соглашении) об уступке прав требования по Договору).

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

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

10.9. Для целей исполнения договорных обязательств Участник долевого строительства дает согласие Застройщику на передачу персональных данных Участника долевого строительства следующим организациям:

- ПАО Сбербанк;
- указанным в пункте 10.10 Договора.

10.10. Перечень действий с персональными данными, на совершение которых дается согласие, общее описание способов обработки: сбор, хранение, систематизация, накопление, уточнение (обновление, изменение), использование, обезличивание, анализ, блокирование и уничтожение персональных данных, передача (распространение) персональных данных органам государственной власти и компетентным организациям (Территориальное управление Росреестра), Публично-правовой компании «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства», и указанным в Договоре третьим лицам по поручению Застройщика для целей заключения Договора и его исполнения, а также для разработки стратегий повышения эффективности продаж в Жилом доме. Способы обработки: автоматизированные и неавтоматизированные.

10.11. Договор составлен, подписан Сторонами, прошит и скреплен печатью Застройщика в трех экземплярах, один из которых передается Застройщику, второй - Участнику долевого

строительства, третий — в орган регистрации прав. В случае необходимости Стороны составляют Договор в большом количестве экземпляров.

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

1. План Помещения.
2. План расположения Помещения на этаже Жилого дома.
3. Основные характеристики Жилого дома и Помещения.

**11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**Застройщик:**

**ООО «Нова девелопмент»**

ИНН 5904273064

КПП 590401001

ОГРН 1125904012057

Юридический и почтовый адрес: 614000,

г. Пермь, ул. Н.Островского, 49, офис 101

Р/с 40702810149770002487

в Волго-Вятском Банке ПАО Сбербанк

БИК 042202603

К/с 30101810900000000603

e-mail: sales@nova-perm.ru

**Все расчеты осуществляются**

**через счет эскроу**

**Директор**

\_\_\_\_\_ **М.В. Ахметова**  
МП

**Участник долевого строительства:**

**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**  
**к Договору участия в долевом**  
**строительстве многоквартирного жилого**  
**дома по адресу: г. Пермь,**  
**Индустриальный район, ул. Дениса**  
**Давыдова, 11**  
**№**

**План Помещения**

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**  
**Директор**

\_\_\_\_\_ **М.В. Ахметова**  
МП

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_

**ПРИЛОЖЕНИЕ №2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**многоквартирного жилого дома по адресу: г. Пермь,**  
**Индустриальный район, ул. Дениса Давыдова, 11**

**План расположения Помещения на этаже Жилого дома**

ПОДПИСИ СТОРОН:

**Застройщик:**  
**Директор**

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_ **М.В. Ахметова**  
МП

\_\_\_\_\_

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

**Основные характеристики Жилого дома и Помещения**

**1. Основные характеристики Жилого дома**

Вид и назначение	Многоквартирный жилой дом
Этажность	19-23
Общая площадь	25 721, 59 кв.м
Материал наружных стен	Наружные стены выполнены из ячеистого бетона автоклавного твердения «Твинблоки» (D600). Каркас – монолитный железобетонный рамно-связевой каркас
Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
Класс энергоэффективности	«В»
Сейсмостойкость	Сейсмостойкость для площадки строительства составляет 5 баллов по шкале MSK-64 для средних грунтовых условий. Категория грунтов по сейсмическим свойствам – II.

**2. Основные характеристики Помещения:**

Назначение Помещения	Жилое помещение
№ квартиры*	108
№ подъезда, в котором расположено Помещение	1
№ этажа, на котором расположено Помещение	17
Количество комнат (шт.)	1
Количество балконов	1
Площадь помещений:	
Комната (кв. м)	17,10
Коридор (кв. м)	6,06
Кухня-столовая (кв. м)	19,20
Площадь балкона с понижающими коэффициентами (кв.м)	0,99
Сан.узел (кв. м)	4,27
Общая проектная площадь Помещения (кв.м)	47,617

\* Номер квартиры, указанный в настоящем пункте, является условным и уточняется после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома и в результате технической инвентаризации Жилого дома.

**3. Ведомость отделочных материалов Помещения и технологического и инженерного оборудования:**

	<b>Комнаты, коридор, гардероб (при наличии)</b>	<b>Кухня-столовая</b>	<b>Сан.узел</b>	<b>Постирочная (при наличии)</b>	<b>Балконы</b>
<b>Полы</b>	цементно-песчаная стяжка				
<b>Стены</b>	шпаклевка	шпаклевка	штукатурка	штукатурка	штукатурка
<b>Потолки</b>	натяжной	натяжной	без отделки	без отделки	без отделки
<b>Оконные проемы</b>	металлопластиковые окна из профиля ПВХ, подоконник – пластиковый (ПВХ), оконные откосы – шпаклевка по ГКЛВ				алюминиевый витраж с заполнением листовым стеклом
<b>Дверные проемы</b>	входная дверь – глухая, металлическая усиленная по ГОСТ дверные проемы внутри Помещения подготовлены для стандартных межкомнатных дверей				
<b>Водоснабжение и канализация</b>		прокладка труб канализации без дальнейшей разводки до сантехприборов; прокладка в полу труб водопровода с выводами без дальнейшей разводки до сантехприборов		прокладка в полу труб водопровода с выводами без дальнейшей разводки до сантехприборов	
<b>Отопление</b>	прокладка в полу труб отопления с установкой стальных радиаторов*				
<b>Электроснабжение</b>	электропроводка до квартирного щитка с установкой автоматов, внутриквартирная разводка и установка выключателей и розеток				

Приборы учета электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и отопления находятся в местах общего пользования Жилого дома.

\*Установка стальных радиаторов осуществляется согласно проекту.

**Застройщик:**  
**Директор**

\_\_\_\_\_ **М.В. Ахметова**  
МП

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_