

**ДОГОВОР № Я-\_\_\_/\_\_\_**  
**участия в долевом строительстве**

Россия, г. Пермь

Восемнадцатое мая две тысячи семнадцатого года

**Общество с ограниченной ответственностью «Амбер-строй»**, именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице директора Надымова Владимира Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ г.р., паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_ г. \_\_\_\_\_, адрес регистрации: г. Пермь, \_\_\_\_\_), именуемый в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», с другой стороны,

в дальнейшем совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем.

**Основные понятия и определения**

«Застройщик» - юридическое лицо Общество с ограниченной ответственностью «Амбер-строй», владеющее в соответствии с договором аренды № 091-07С от 14.08.2007г., зарегистрированным в УФРС по Пермскому краю 28.08.2007г. за № 59-59-21/054/2007-180, земельным участком, предназначенным для строительства Объекта.

«Земельный участок Объекта» - земельный участок, расположенный в границах квартала № 92 жилого района Ново-Бродовский Свердловского района г. Перми, общей площадью 75484,94 кв.метров с кадастровым номером № 59:01:50 1 0092:0001, находящийся на праве аренды у Застройщика в соответствии с договором аренды № 091-07С от 14.08.2007г., зарегистрированным в ФРС по Пермскому краю 28.08.2007г. за № 59-59-21/054/2007-180 (с учетом дополнительного соглашения от 07.08.2014 г., зарегистрированного 31.12.2014 г. № 59-59-23/234/2014-700, дополнительного соглашения от 08.06.2015 г., зарегистрированного 17.07.2015 г. № 59-59/021-59/021/301/2015-9921/1, дополнительного соглашения от 20.10.2015 г., зарегистрированного 12.11.2015 г. № 59-59-23/021-59/023/408/2015-1683/1).

«Объект» - застраиваемый жилой комплекс «Янтарный», расположенный на земельном участке Объекта, состоящий в соответствии с проектной документацией из блокированных жилых домов, подземных и надземных коммуникаций, благоустроенный в соответствии с генеральным планом.

«Блокированный жилой дом» - здание, состоящее из нескольких соединенных между собой жилых блоков (квартир), каждый из которых имеет выход непосредственно на приквартирный участок.

«Объект долевого строительства» - квартира (жилой блок) в блокированном жилом доме, соединенный с подобными блоками одной или двумя несущими стенами, имеющий самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками, имеющий отдельный вход со стороны проезжей части и отдельный выход на приквартирный участок с другой стороны.

«Общая площадь без учета перегородок» - общая площадь Объекта без вычета площадей внутренних перегородок и отделки, определенная в соответствии с Приложением № 1 к настоящему договору, используемая для определения стоимости Объекта и расчетов между Сторонами. Данный параметр принят ввиду того, что внутренняя планировка Объекта, указанного в настоящем договоре, на момент его заключения не определена. Данные БТИ по техническому паспорту домовладения об общей и жилой площади Объекта, учитывающие фактически установленные впоследствии внутренние перегородки и иные параметры, для расчетов Сторон по настоящему договору не принимаются.

«Земельный участок Блокированного жилого дома» - земельный участок с кадастровым номером \_\_\_\_\_, площадью \_\_\_\_\_ кв.м, расположенный по адресу: г.Пермь, пос. Ново-Бродовский, ул. Виноградная, д. \_\_\_\_.

«Приквартирный участок» - земельный участок, являющийся частью земельного участка Блокированного жилого дома, примыкающий к Объекту долевого строительства, включающий пятно застройки Объекта долевого строительства, с непосредственным выходом на него из Объекта долевого строительства.

**1. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА**

1.1. В основу заключения настоящего Договора положены:

— Гражданский Кодекс РФ;

— Закон РФ от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

— Договор аренды земельного участка № 091-07С от 14 августа 2007 года, зарегистрированный в ФРС по Пермскому краю 28.08.2007г. за № 59-59-21/054/2007-180 (с учетом

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого  
строительства \_\_\_\_\_

дополнительного соглашения от 07.08.2014 г., зарегистрированного 31.12.2014 г. № 59-59-23/234/2014-700, дополнительного соглашения от 08.06.2015 г., зарегистрированного 17.07.2015 г. № 59-59/021-59/021/301/2015-9921/1, дополнительного соглашения от 20.10.2015 г., зарегистрированного 12.11.2015 г. № 59-59-23/021-59/023/408/2015-1683/1, дополнительного соглашения от 17.03.2016 г., зарегистрированного 31.03.2016 г. № 59-59/021-59/023212/2016-512/1);

— Свидетельство о праве собственности Застройщика на земельный участок блокированного жилого дома \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним \_\_\_\_\_ г. сделана запись регистрации № \_\_\_\_\_.

— Разрешение на строительство № RU90303000-32/2008/6, выданное 28.12.2016 г. Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми.

1.2. 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 сайте [www.amber-perm.ru](http://www.amber-perm.ru).

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с настоящим Договором Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект (поэтапно – по очередям строительства), после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этапа строительства Объекта, включающего Объект долевого строительства, обязуется передать Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект долевого строительства.

2.2. Объект долевого строительства приобретает Участниками долевого строительства в общую совместную собственность.

## 3. ОБЪЕКТ ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

3.1. Характеристики Объекта долевого строительства: автономный жилой блок (квартира), расположенный в блокированном жилом доме поз. № \_\_\_\_\_, состоящий из \_\_\_\_\_ - жилых этажей и \_\_\_\_\_ этажа согласно планов этажей (Приложение № 1 к настоящему договору), оборудованный в соответствии с п.3.3 настоящего договора.

**Адрес объекта долевого строительства: 614089, г. Пермь, Свердловский район, жилой район Ново-Бродовский, ул. Виноградная, д.\_\_\_\_\_, кв.\_\_\_\_\_.**

Объект долевого строительства обозначен в схеме расположения объектов (Приложение № 2 к настоящему договору) под номером \_\_\_\_\_ и выделен зеленым цветом.

Проектная общая площадь Объекта долевого строительства составляет \_\_\_\_\_ кв.м, включая общую площадь внутриквартирных лестниц.

Проектная площадь Объекта долевого строительства является условной (предварительной) и подлежит уточнению после выдачи органом ЦТИ (БТИ) технического (кадастрового) паспорта, что оформляется дополнительным соглашением сторон к настоящему Договору или отражается в Акте приема-передачи Объекта долевого строительства. В случае расхождения фактических площадей Объекта долевого строительства, определенных при её технической инвентаризации, с площадями, указанными в настоящем пункте, настоящий договор считается заключённым в отношении фактических площадей Объекта долевого строительства, что не влияет на стоимость Объекта долевого строительства и расчеты сторон.

3.2. Характеристики блокированного жилого дома:

- общая площадь – \_\_\_\_\_ кв.м;
- количество этажей – 3;
- количество автономных жилых блоков (квартир) – \_\_\_\_\_;
- материал междуэтажных перекрытий – железобетонные плиты;
- материал наружных стен – керамический кирпич с наружным утеплением базальтовыми минераловатными плитами, армирование и отделка фасадов декоративной штукатуркой, окраска фасадов.

Класс ответственности здания - II, класс энергоэффективности – В (высокий).

Расчёт на сейсмические нагрузки по СП 14.13330.2014 не требуется

3.3. Указанный в п.3.1 настоящего договора Объект долевого строительства должен быть передан Участнику долевого строительства со следующими сетями, отделкой и оборудованием:

- возведение фундаментов, стен, перекрытий, кровли и иных несущих конструкций;

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого  
строительства \_\_\_\_\_

- утепление наружных стен базальтовыми минераловатными плитами, армирование и отделка фасадов декоративной штукатуркой, окраска фасадов;
- устройство железобетонных лестничных маршей;
- установка металлопластиковых окон с двухкамерными стеклопакетами;
- установка входных металлических дверей в Объекте долевого строительства;
- устройство крылец входов с главного фасада и с дворового фасада;
- полы: бетонные (1, 2 этажи – плиты перекрытий) без устройства стяжки;
- потолки: 1 и 2 этажи – железобетонные плиты междуэтажных перекрытий;
- несущие и ограждающие стены: кирпичные, оштукатуренные;
- монтаж системы отопления внутри Объекта долевого строительства с установленными радиаторами;
- подводка сети газоснабжения, монтаж газового котла;
- подводка силовой электрической сети до ввода в Объект долевого строительства (до электрощита, без внутренней электроразводки), установка электрического счетчика;
- подводка сетей холодного водоснабжения и канализации до узла учета (без внутренней разводки водопровода и канализации и без установки сантехприборов, сантехфаянса).
- устройство системы естественной вытяжной вентиляции.

3.4. Помимо параметров, указанных в п.3.1, 3.2, 3.3 настоящего договора, Застройщик также обеспечивает выполнение следующих работ на территории Объекта:

- устройство искусственного пруда;
- озеленение и благоустройство придомовой территории и мест общего пользования;
- устройство забора вокруг Объекта;
- устройство помещения контрольно-пропускного пункта.

3.5. Вместе с правом собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает право пользования на общим имуществом всех домовладельцев, расположенном на земельном участке Объекта (элементы озеленения и благоустройства, пруд, ограждение, здание контрольно-пропускного пункта и иное имущество, обслуживающее более одного жилого дома). Режим пользования общей долевой собственностью определяется Уставом Товарищества собственников жилья или договором с Управляющей компанией.

3.6. Вместе с правом собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства также приобретает право пользования приквартирным земельным участком ориентировочной площадью \_\_\_\_\_ кв.метров, примыкающим к Объекту долевого строительства, границы которого выделены на схеме расположения объектов 3-ей очереди строительства (Приложение № 2 к настоящему Договору) красным цветом. Участник долевого строительства вправе осуществлять озеленение и благоустройство данного приквартирного земельного участка, включая посадку зеленых насаждений, устройство беседок, клумб, площадок и иное использование в соответствии с законодательством РФ, Уставом Товарищества собственников жилья, правилами, установленными Застройщиком или Управляющей компанией. Участник долевого строительства обязан обеспечивать порядок и надлежащий уход за своим приквартирным земельным участком, включая выполнение требований Устава Товарищества собственников жилья или Управляющей компании.

Участник долевого строительства подписанием настоящего договора выражает согласие на передачу иных приквартирных земельных участков на территории Объекта в пользование другим участникам долевого строительства (покупателям, инвесторам) квартир и жилых домов Объекта согласно приложениям к заключенным ими с Застройщиком договорами участия в долевом строительстве (купли-продажи, инвестирования).

3.7. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства выражает согласие и понимание того, что пользование, владение и распоряжение земельным участком Объекта согласно ст.ст.246, 247 ГК РФ осуществляется по соглашению всех участников строительства Объекта с соблюдением их прав и законных интересов. Порядок и процедура принятия совместных решений по пользованию, владению и распоряжению общим имуществом и, в том числе, земельным участком, будет определена в Уставе Товарищества собственников жилья, в которое Участник долевого строительства обязуется вступить в течение месяца после его создания, либо в договоре с Управляющей компанией, указанной Застройщиком.

Участник долевого строительства подписанием настоящего договора выражает согласие и

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого  
строительства \_\_\_\_\_

понимание того, что по земельному участку Объекта (включая приквартирные участки) будут проложены подземные инженерные сети электроснабжения, наружного освещения, водоснабжения, канализации, ливневой канализации, дренажей, а также подземные и надземные сети газоснабжения, и иные сети, необходимые для жизнеобеспечения зданий и сооружений на территории Объекта в соответствии с проектной документацией. Участник долевого строительства не вправе осуществлять высадку деревьев и строительство (в т.ч. беседок) в охранной зоне инженерных сетей.

Участник долевого строительства обязуется обеспечить бережное отношение к инженерным сетям и общему имуществу Объекта, препятствовать их возможному повреждению.

Участник долевого строительства выражает согласие и понимание того, что при обнаружении поломки, обрыва, протечки инженерных сетей, проложенных на земельном участке Объекта, в т.ч. на приквартирном участке, Управляющая компания или коммунальные службы вправе производить раскопки и иные действия для устранения аварий и их последствий с соответствующим уведомлением Участника долевого строительства.

3.8. Участник долевого строительства не вправе претендовать на строящиеся на земельном участке Объекта нежилые здания и сооружения, финансируемые Застройщиком или иным инвестором за свой счет независимо от их функционального назначения. Данные помещения к общему имуществу не относятся и являются самостоятельными объектами строительства и финансирования.

3.9. Стороны при заключении настоящего договора договорились, что общая площадь Объекта долевого строительства на момент подписания договора указана, исходя из проектной документации. Изменение площади Объекта долевого строительства, на основе которой определяется сумма договора, возможно только в связи с изменением проектной документации в процессе строительства.

Указанная в п. 3.1. настоящего договора площадь Объекта долевого строительства (площадь без учета перегородок) используется сторонами для определения цены договора. Изменение (увеличение или уменьшение) фактической площади Объекта долевого строительства по данным органа технической инвентаризации, не влияет на цену договора и расчеты сторон по настоящему договору.

3.10. С момента подписания Сторонами Акта передачи Объекта долевого строительства право залога, возникшее на основании федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не распространяется на Объект долевого строительства. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора выражает согласие на прекращение с этого момента права залога на объекты долевого строительства. Участник долевого строительства также выражает согласие на удовлетворение требований за счет заложенного имущества между участниками долевого строительства и залогодержателями пропорционально размерам их требований к моменту удовлетворения этих требований.

3.11. Участник долевого строительства подписанием настоящего договора выражает согласие на действия Застройщика с земельным участком Объекта, включая выкуп земельного участка Объекта (или его части), межевание данного земельного участка, формирование и утверждение землеустроительных дел, кадастровых паспортов по приквартирным и иным земельным участкам (в т.ч. блокированного дома, указанного в п.3.1.), а также выполнение иных действий с земельным участком Объекта, направленных на последующую его передачу в долевую собственность и пользование участников долевого строительства (покупателей квартир, инвесторов) Объекта.

3.12. Сторонами согласовано, что по настоящему договору ипотека (обременение, обеспечивающее выполнение Застройщиком обязательств по договору), не устанавливается на Земельный участок Объекта, а устанавливается только в отношении земельного участка Блокированного жилого дома по ул. Виноградная, \_\_\_\_\_ г. Перми с кадастровым номером \_\_\_\_\_, включающего Приквартирный участок Объекта долевого строительства.

#### **4. ЦЕНА ДОГОВОРА. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.**

**4.1. Цена Объекта долевого строительства** определена Сторонами в размере \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

4.2. В установленную п.4.1 цену Объекта долевого строительства входят все параметры, определенные в разделе 3 настоящего договора.

4.3. Участник долевого строительства оплачивает вышеуказанную цену в следующем порядке:

4.3.1. Сумма \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается в срок до \_\_\_\_\_ 2017 г.

4.3.2. Сумма \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается в срок до \_\_\_\_\_ 2017 г.

4.4. В случае расхождения фактических площадей Объекта долевого строительства, определенных при её технической инвентаризации, с площадями, указанными в пунктах 3.1 настоящего договора, перерасчет цены Объекта долевого строительства не производится.

4.5. Оплата цены Объекта долевого строительства в соответствии с настоящим договором производится Участником долевого строительства путём внесения наличных денег в кассу либо перечисления денежных средств на расчетный счет Застройщик.

Все затраты, связанные с безналичным перечислением денежных средств, в том числе затраты на оплату услуг банка, перечисляющего деньги по поручению Участника долевого строительства, Участник долевого строительства несет самостоятельно за свой счёт.

4.6. Денежные суммы, как в настоящем Договоре, так и в Приложениях к нему, определяются в российских рублях. Все расчеты между Сторонами производятся в российских рублях.

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

4.8. Помимо оплаты цены Объекта долевого строительства Участник долевого строительства после ввода Объекта долевого строительства несет следующие расходы:

- Государственную пошлину за государственную регистрацию договора долевого участия и права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства (в размере, установленном законодательством).

- Плату за содержание и ремонт Объекта долевого строительства и общего имущества Объекта, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению Объектом долевого строительства, содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества Объекта, плату за коммунальные услуги, техническое обслуживание, охрану и уборку территории, начиная с момента подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства. Указанные платежи Участник долевого строительства вносит в Товарищество собственников жилья (после его создания) или Управляющей организации, указанной Застройщиком. До подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства обязан согласовать заключение с Управляющей организацией, указанной Застройщиком, договор управления Объектом в соответствии с действующим жилищным законодательством.

- Расходы по устройству внутренних перегородок и внутренней отделке Объекта долевого строительства, внутренней разводке сетей электро- и водоснабжения, канализации, сигнализации, устройству системы телевидения, телефонии, интернета, иных средств связи.

## 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Застройщик обязуется:

5.1.1. Обеспечить выполнение проектных, строительно-монтажных и пусконаладочных работ по строительству Объекта долевого строительства и ввести его в эксплуатацию не позднее \_\_\_\_\_.

5.1.2. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, по целевому назначению.

5.1.3. Построить Объект долевого строительства в соответствии с проектно-сметной документацией, и передать его Участнику долевого строительства с выполненными работами согласно параметров, согласованных Сторонами в п. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.6 настоящего Договора.

5.1.4. По окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства, но не позднее двух месяцев с момента ввода в эксплуатацию (при условии соблюдения Участником долевого строительства требований, установленных статьей 4 настоящего договора, и иных обязанностей).

Допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательств по передаче Объекта долевого строительства.

Акт приема-передачи Объекта долевого строительства подписывается Застройщиком и Участником долевого строительства или их представителями, действующими на основании надлежаще оформленных доверенностей.

В случае выявления недостатков, которые делают Объект долевого строительства непригодным для использования, по требованию Участника долевого строительства Застройщиком составляется Акт с указанием выявленных недостатков и сроков их устранения Застройщиком.

5.1.5. Застройщик не менее чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении соответствующего этапа (очереди) строительства и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Участника долевого строительства о необходимости принятия Объекта долевого строительства.

Застройщик \_\_\_\_\_

Участник долевого  
строительства \_\_\_\_\_

Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу или вручено Участнику долевого строительства лично под расписку.

5.1.6. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства Участник долевого строительства самостоятельно несет расходы, в том числе и коммунальные, связанные с эксплуатацией Объекта долевого строительства и доли в общем имуществе Объекта, а также несет риск случайной гибели или повреждения имущества.

5.1.7. Не позднее, чем через 10 рабочих дней с момента получения разрешения на ввод Объекта долевого строительства (либо блокированного жилого дома, в состав которого входит Объект долевого строительства) в эксплуатацию Застройщик передает его в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю или его подразделения для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

В течение двух месяцев после сдачи документов в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю или его подразделения, и в случае полного выполнения Участником долевого строительства обязательств по настоящему Договору Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства все правоустанавливающие документы на Объект долевого строительства. Право собственности на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации этого права.

5.1.8. Обеспечить сохранность Объекта долевого строительства и его комплектации до передачи его по Акту приема-передачи Участнику долевого строительства.

5.1.9. Выполнить работы по инженерному обеспечению, благоустройству, озеленению и вводу Объекта в эксплуатацию (поэтапно).

5.1.10. Сообщать Участнику долевого строительства по требованию последнего о ходе выполнения работ по строительству Объекта.

5.1.11. Предоставлять Участнику долевого строительства информацию о Застройщике в соответствии с действующим законодательством.

5.1.12. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный Договором срок, Застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении Договора. Изменение срока передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

5.2. Застройщик имеет право:

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

5.3. Участник долевого строительства обязуется:

5.3.1. Принять долевое участие в финансировании строительства и производить выплаты стоимости объекта долевого строительства в размерах и порядке, установленных статьей 4 настоящего Договора.

5.3.2. Получив сообщение Застройщика о готовности Объекта долевого строительства к передаче, приступить к его принятию в предусмотренный настоящим договором срок.

5.3.3. Совершить все необходимые действия для регистрации права собственности на Объект долевого строительства.

5.3.4. После подписания Акта приема-передачи зарегистрировать в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю или его подразделениях право собственности на Объект долевого строительства.

5.3.5. После подписания Акта приема-передачи Объекта долевого строительства на Участника долевого строительства возлагается обязанность по оплате жилищно-коммунальных и сопутствующих услуг. Аналогичная обязанность возникает у Участника долевого строительства и при необоснованном отказе или уклонении от приема Объекта долевого строительства с даты одностороннего подписания Акта Застройщиком.

5.3.6. Сообщить своевременно Застройщику о перемене почтового адреса, указанного в

настоящем Договоре. В противном случае, обязанность Застройщика по письменным уведомлениям Участника долевого строительства считается исполненной надлежащим образом, при условии направления информации по указанному адресу.

5.3.7. Вступить в Товарищество собственников жилья, создаваемое в соответствии с п.2 ст. 136 ЖК РФ путем объединения Объектов долевого строительства (жилых блоков – квартир и многоквартирных домов), предназначенных для проживания одной семьи, расположенных на общем земельном участке Объекта, соблюдать Устав Товарищества собственников жилья.

5.3.8. Принимать участие в содержании общего имущества, в порядке, установленном законодательством и Уставом Товарищества собственников жилья и договором с Управляющей компанией. Подписать договор с Управляющей компанией, указанной Застройщиком, при подписании акта приемки-передачи Объекта долевого строительства.

5.3.9. Согласовать своевременно все действия Застройщика с земельным участком Объекта согласно разделу 3 настоящего договора.

5.3.10. Обеспечить выполнение отделочных работ на Объекте долевого строительства с учетом требований законодательства РФ по пожарной безопасности, включая отделку мансарды негорючими материалами, осуществление разводки электросетей в металлических трубах и гофрах с применением негорючих кабелей (типа ВВГ НГ LS) с установкой УЗО по соответствующим группам. Любое изменение конструктивных элементов, а также размещение в квартире каминов, саун при выполнении Участником долевого строительства отделочных работ должно быть предварительно согласовано с Застройщиком. В случае изменения несущих конструкций и иных конструктивных элементов Объекта долевого строительства без согласованных проектных решений и без письменного согласования с Застройщиком, Участник долевого строительства принимает на себя всю ответственность за последствия таких самовольных изменений.

Обеспечить проектирование и устройство системы кондиционирования (при ее необходимости) таким образом, чтобы блоки кондиционеров не выводились на главные фасады (со стороны проездов) Объекта долевого строительства.

5.3.11. Обеспечивать использование и содержание Объекта долевого строительства и приквартирного участка (а при необходимости – ремонт и перепланировку помещений Объекта долевого строительства) с соблюдением установленных нормативных и технических требований без нанесения ущерба имуществу и нарушения иных охраняемых законом прав и интересов других участников долевого строительства и инвестирования Объекта, владельцев соседних участков и третьих лиц.

При устройстве на территории приквартирного участка декоративного забора, беседки, теплицы, а также при посадке деревьев обеспечить соблюдение требований, установленных законодательством, Уставом ТСЖ, Управляющей компанией, а также соблюдение прав иных участников долевого строительства (инвестирования) Объекта и третьих лиц; не производить высадку деревьев и устройство строений с фундаментами в охранных зонах инженерных сетей.

При нанесении Участником долевого строительства лично или лицами, проживающими с ним совместно, его гостями и работниками ущерба имуществу других участников долевого строительства, инвесторов Объекта, либо общему имуществу, Участник долевого строительства обязан за свой счет устранить нанесенный ущерб или возместить стоимость устранения нанесенного ущерба.

5.3.12. При использовании и эксплуатации Объекта долевого строительства и приквартирного участка соблюдать градостроительные, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные требования законодательства РФ.

5.4. Участник долевого строительства вправе:

5.4.1. Производить по ходу строительства любое изменение планировки Объекта долевого строительства с письменного согласия Застройщика в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, осуществлять благоустройство и озеленение приквартирного участка.

5.4.2. Осуществлять устройство декоративного кованного (или стального, выполненного под ковку) забора высотой не выше 1 м по периметру своего приквартирного участка, с устройством свай не глубже 0,5 м (либо выполнять ограждение в виде живой изгороди из кустарников).

5.4.3. Получать от Застройщика информацию о ходе строительства.

5.4.4. Требовать от Застройщика предоставления документов, подтверждающих оплату стоимости Объекта долевого строительства по настоящему Договору.

## **6. ГАРАНТИЯ КАЧЕСТВА**

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

6.2. Гарантийный срок на Объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет с момента подписания Акта приема-передачи. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет 3 (три) года с момента подписания Акта приема-передачи. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Объекта долевого строительства и подписании Акта приема-передачи, должны быть устранены Застройщиком самостоятельно или с привлечением иных лиц в 60-дневный срок с момента уведомления его Участником долевого строительства об этих недостатках.

6.3. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

## **7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента государственной регистрации в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю или его подразделениях, в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7.2. Стороны обязуются способствовать своевременной государственной регистрации настоящего Договора, предоставлять в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, необходимые документы, обеспечить явку уполномоченных лиц.

7.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора Стороны несут в соответствии с законодательством.

7.4. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

7.5. В силу ст.425 ГК РФ условия настоящего Договора применяются к отношениям сторон, возникшим в момент его подписания.

## **8. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

8.1. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора в случае:

1) неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объекта долевого строительства в срок, превышающий более, чем на 6 (шесть) месяцев срок, указанный в п.5.1.4 настоящего договора.

2) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, выражающегося в неустранимых дефектах;

3) в иных установленных Федеральным законом или Договором случаях.

8.2. По требованию Участника долевого строительства настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения строительства соответствующей очереди Объекта (в которой расположен Объект долевого строительства), при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объект долевого строительства не будет передан Участнику долевого строительства;

2) в иных установленных Законом или Договором случаях.

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

- при единовременном взносе всей суммы допущена просрочка внесения платежа в течение более чем 3 (три) месяца;

- при периодических платежах систематически нарушаются сроки внесения платежей, то есть, допущено нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем три месяца

Застройщик вправе расторгнуть Договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены Договора и о последствиях неисполнения такого



требования.

8.4. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения Договора (при наличии соответствующих оснований), Договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения Договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте, заказным письмом с описью вложения.

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

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

9.2. При нарушении Участникам долевого строительства сроков внесения денежных средств, предусмотренных настоящим Договором, он уплачивает Застройщику неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ, действующей на день исполнения, от суммы просроченного платежа каждый день просрочки.

9.3. При расторжении настоящего Договора по инициативе Участника долевого строительства, Участник долевого строительства компенсирует Застройщику затраты, связанные с оформлением и расторжением настоящего договора, в согласованном сторонами размере – 100 000 (Сто тысяч) рублей.

9.4. При нарушении сроков передачи Объекта долевого строительства, Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка РФ от цены Договора за каждый день просрочки. Если Участник долевого строительства по настоящему Договору - гражданин, то предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

9.5. В случае если до регистрации права собственности на Объект долевого строительства Участник долевого строительства самовольно (без согласования с Застройщиком) осуществил перепланировку и (или) переоборудование вышеуказанного Объекта долевого строительства и мест общего пользования, Участник долевого строительства обязан уплатить штраф в размере 50 000 (Пятьдесят тысяч) рублей в течение 10 дней с момента подписания Акта представителями Застройщика, и привести помещение в прежнее состояние за свой счет, а также возместить Застройщику возникшие вследствие этого убытки.

## **10. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ФОРС-МАЖОР)**

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

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

## **11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

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

11.5. 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.

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

11.7. Наименования статей настоящего Договора приведены исключительно для удобства и не влияют на толкование условий Договора. При толковании и применении условий настоящего

Договора его положения являются взаимосвязанными и каждое положение должно рассматриваться в контексте всех других положений.

11.8. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим Договором и подписания сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

11.9. Приложениями к настоящему договору являются:

Приложение № 1 – «Планы этажей».

Приложение № 2 – «Схема расположения объектов строительства».

11.10. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах: по одному - Застройщику и Участнику долевого строительства, и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

## 12. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

**Застройщик:**

**ООО «Амбер-строй»**

Юрид. адрес: 614990, г.Пермь, ул.Г.Звезда, 5

Почт. адрес: 614022, г.Пермь, ул.Мира, 45а, тел (342) 227-44-00, 227-44-99, факс 227-45-13,

Е-mail: nvn@[amber.perm.ru](mailto:nvn@amber.perm.ru)

ИНН 5902138817, КПП 590201001

Р/с 40702810749490079226 в Западно-Уральском банке Сбербанка РФ, г. Пермь,

к/с 30101810900000000603, БИК 045773603

Директор ООО «Амбер-строй» \_\_\_\_\_ /В.Н. Надымов/

**Участник долевого строительства:**

\_\_\_\_\_  
Адрес регистрации: г. Пермь, \_\_\_\_\_

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