

Договор № \_\_\_\_\_  
участия в долевом строительстве

РФ, Пермская край, город Пермь \_\_\_\_\_ тысячи \_\_\_\_\_ года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптимум», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице директора Гришина Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и \_\_\_\_\_, именуемый(-ая) в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего договора «сторонами», заключили настоящий договор о нижеследующем:

### 1. ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ

1.1. Многоквартирный дом - жилой дом, расположенный по адресу: 614109, РФ, Пермский край, город Пермь, Кировский район, улица Черниговская, 5.

1.2. Земельный участок - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирный жилой дом, площадь 2 075+/-16 кв.м., адрес (местоположение): Российская Федерация, Пермский край, город Пермь, Кировский район, улица Черниговская, 5, кадастровый номер: 59:01:1713123:106.

1.3. Определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства:

- объект долевого строительства, подлежащего передаче Застройщиком в соответствии с проектной документацией после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома со следующими данными:

1	Наименование (понятие), назначение объекта долевого строительства	жилое помещение (квартира)
2	Проектный номер	
3	Общая проектная площадь (с учетом площади балкона с понижающими коэффициентами, кв.м.)	_____ кв.м.
4	Этаж	_____
5	Количество комнат (жилые)	_____ шт.
	проектная площадь комнаты	_____ кв.м.
	проектная площадь комнаты	_____ кв.м.
	Помещения вспомогательного использования:	
	проектная площадь кухни	_____ кв.м.
	проектная площадь санузла (совмещенный)	_____ кв.м.
	проектная площадь коридора	_____ кв.м.
	проектная площадь коридора	_____ кв.м.
	проектная площадь балкона (с понижающим коэф. 0,3)	_____ кв.м.

Застройщик

Участник долевого строительства

\_\_\_\_\_ С.Н. Гришин

6	Сведения в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома	Вид – многоквартирный дом Назначение – жилое Этажность – 15 Общая площадь – 6525,91 кв.м.
8	Материал наружных стен	Крупные каменные блоки и панели
9	Материал поэтажных перекрытий	Монолитные железобетонные
10	Класс энергоэффективности	A (очень высокий)
11	Класс сейсмостойкости	5 баллов

- план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас), местоположение объекта долевого строительства на этаже строящегося (создаваемого) многоквартирного дома - Приложение № 1 на 2 листах к настоящему договору.

Вместе с объектом долевого строительства передается так же общее имущество в многоквартирном жилом доме, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома и входящие в состав указанного многоквартирного жилого дома, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.4. Цена договора - размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

## 2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. По настоящему договору Застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

2.2. Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется на основании:

– Разрешения на строительство от 04.05.2018 года № 59-RU90303000-530-2018, выданного Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми; Разрешения на строительство от 23.07.2018 года № 59-RU90303000-530-2018/1, выданного Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми взамен разрешения на строительство от 04.05.2018 года № 59-RU90303000-530-2018 в связи с изменением наименования Застройщика;

– Договора купли-продажи земельного участка от 15.03.2018 года, зарегистрированного Управлением Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю 21.03.2018 года, номер регистрации: 59:01:1713123:106 59/097/2018-8.

Информация о Застройщике, информация о проекте строительства, иная информация содержится в проектной декларации, опубликованных и размещенных на сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (единой информационной системе жилищного строительства - наш.дом.рф), и, в сети «Интернет» на сайте [www: optimum-gk.ru](http://www.optimum-gk.ru).

2.3. Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства указанный в пункте 1.3. настоящего договора объект долевого строительства с отделочными работами и оборудованием согласно Приложению № 2 (на 1 листе) к настоящему договору.

Застройщик

Участник долевого строительства

С.Н. Гришин

2.4. Стороны пришли к соглашению, что нумерация и проектная площадь объекта долевого строительства, указанные в п.1.3. настоящего договора, подлежат уточнению после проведения технической инвентаризации многоквартирного дома.

2.5. В соответствии с действующим законодательством РФ вместе с правом собственности на объект долевого строительства Участник долевого строительства приобретает долю в праве общей долевой собственности на общее имущество – помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое и санитарно-техническое оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок с элементами озеленения и благоустройства.

2.6. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

2.7. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с настоящим договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

### 3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена настоящего договора, подлежащая уплате Участником долевого строительства по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей \_\_\_\_\_ копеек, которая уплачивается Участником долевого строительства после регистрации настоящего договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю в срок не позднее 3-х дней после регистрации настоящего договора.

По соглашению сторон цена настоящего договора может быть изменена после его заключения, если настоящим договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

3.2. Уплата цены настоящего договора производится Участником долевого строительства путем внесения указанной в п. 3.1. настоящего договора суммы на специальный расчетный (банковский) счет Застройщика, указанный в настоящем договоре.

3.3. Несовпадение проектной (строительной) площади объекта долевого строительства при технической инвентаризации вновь построенного жилья не является основанием для изменения цены настоящего договора (стоимости объекта долевого строительства). Стороны пришли к соглашению, что любое несоответствие фактической площади, указанной в кадастровом паспорте после проведения технической инвентаризации многоквартирного дома после окончания строительства, с общей проектной площадью, указанной в п. 1.3. настоящего договора, не влечет изменения условий настоящего договора о цене. Несовпадение проектной (строительной) площади объекта долевого строительства при технической инвентаризации вновь построенного жилья не является основанием для изменения договорной стоимости объекта долевого строительства.

### 4. СРОК И ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

4.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее 2 (второго) квартала 2020 года.

4.2. Риск случайной гибели или случайного повреждения объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

4.3. В случае нарушения предусмотренного настоящим договором срока передачи Участнику долевого строительства объекта долевого строительства Застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены настоящего договора за каждый день просрочки. Если Участником долевого строительства

Застройщик

Участник долевого строительства

является гражданин, предусмотренная неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

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

4.4. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении настоящего договора. Изменение предусмотренного настоящим договором срока передачи Застройщиком объекта долевого строительства Участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

4.5. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

4.6. После получения Застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома Застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного настоящим договором срока. При этом допускается досрочное исполнение Застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства.

## 5. СПОСОБЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОМ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ

5.1. В обеспечение исполнения обязательств Застройщика (залогодателя) по настоящему договору с момента государственной регистрации настоящего договора у Участника(-ов) долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве собственности на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом.

5.2. В целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) Застройщика осуществляет созданная в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" публично-правовая компания "Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства". Застройщик производит уплату обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

## 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные федеральным законом и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Застройщик

Участник долевого строительства

## 7. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА

7.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. При передаче объекта долевого строительства Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

7.2. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный Участником долевого строительства разумный срок Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с положениями действующего законодательства РФ.

7.3. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается настоящим договором и составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, Участнику долевого строительства.

7.4. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается настоящим договором и составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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

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

## 8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Застройщик

Участник долевого строительства

С.Н. Гришин

8.1. Настоящий договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

8.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору признаются действительными, если они совершены в письменном виде, подписаны сторонами и зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними.

8.3. Приложение № 1 (2 листа), Приложение № 2 (1 лист) являются приложением и неотъемлемой частью настоящего договора.

8.4. С момента подписания настоящего договора все предшествующие переговоры, соглашения и переписка сторон, теряют силу и не могут использоваться сторонами в качестве доказательств в случае спора или толкования текста настоящего договора.

8.5. Участник долевого строительства перед подписанием настоящего договора внимательно прочитал настоящий договор полностью, все возникшие по содержанию настоящего договора вопросы Участнику долевого строительства разъяснены Застройщиком.

8.6. Настоящий договор заключен без какого-либо влияния, обмана, угрозы. Стороны настоящего договора подтверждают, что не лишены дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие заключить настоящий договор на крайне невыгодных для себя условиях, у каждой стороны есть все полномочия и согласования на заключение настоящего договора.

8.7. Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией, вопросов и претензий к Застройщику не имеет. С техническими и иными характеристиками объекта долевого строительства ознакомлен и согласен.

8.8. Все возникающие в ходе исполнения настоящего договора споры и разногласия будут по возможности решаться сторонами путем направления соответствующих требований (уведомлений, претензий). В случае невозможности решения споров и разногласий указанным путем стороны имеют право обратиться в суд.

8.9. Цена настоящего договора, указанная в п.3.1., расходуется на возмещение затрат Застройщика в соответствии с положениями действующего законодательства РФ, в том числе:

8.9.1. на строительство (создание) дома, в состав которого входят объекты долевого строительства в соответствии с проектной декларацией; 2) возмещение затрат на приобретение, в том числе и оформление, права собственности на земельные участки, на которых осуществляется строительство дома; 3) возмещение затрат на подготовку проектной документации, проведение экспертиз и инженерных изысканий для строительства дома; 4) строительство (реконструкция) сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) дома к таким сетям инженерно-технического обеспечения; 5) внесение платы за подключение (технологическое присоединение) дома к сетям инженерно-технического обеспечения; 6) возмещение затрат, связанных с государственной регистрацией договоров участия в долевом строительстве; 7) прочие расходы, установленные действующим законодательством РФ;

8.9.2. Размер вознаграждения Застройщика составляет 4% от цены настоящего договора, которое расходуется Застройщиком по своему усмотрению в рамках действующего законодательства РФ, включая содержание службы заказчика-застройщика, рентабельность, затраты по подготовке и вводу дома в эксплуатацию и передаче объекта долевого строительства (квартиры) Участнику долевого строительства, расходы по заселению дома и т.д.

Положения, не урегулированные настоящим договором, регулируются положениями действующего законодательства РФ.

8.10. Подписанием настоящего договора Участник долевого строительства дает Застройщику согласие на обработку его персональных данных в соответствии с Федеральным законом РФ от 27.07.2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных», в том числе сбор, передачу, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение без дополнительного письменного согласия Участника долевого строительства. Участник долевого строительства при заключении настоящего договора подтверждает, что в соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» № 152-ФЗ от 27.07.2006 г. выдал согласие Застройщику на обработку, использование, систематизацию, накопление, хранение, уточнение

Застройщик

Участник долевого строительства

(обновление, изменение), распоряжение и передачу персональных данных Участника долевого строительства, а также совершения иных действий, предусмотренных действующим законодательством и/или порождающих юридические последствия в отношении персональных данных Участника долевого строительства, в том числе: Застройщику, Банку, в котором у Застройщика открыт расчетный счет, органу, осуществляющему государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а так же третьим лицам, с которыми Застройщик может взаимодействовать в целях исполнения настоящего договора. Стороны определили и подтверждают, что в состав персональных данных Участника долевого строительства, входят: дата и место рождения Участника долевого строительства, сведения о месте регистрации и проживания Участника долевого строительства, паспортные данные Участника долевого строительства и документ, удостоверяющий личность Участника долевого строительства, сведения и документ о семейном положении, о составе членов семьи Участника долевого строительства, документ, удостоверяющий личность членов семьи Участника долевого строительства, условия настоящего договора и согласованный Участником долевого строительства с Застройщиком способ оплаты по настоящему договору, а также иные сведения и документы, требующиеся в целях исполнения настоящего договора. Согласие на обработку персональных данных, выданное Участником долевого строительства Застройщику, вступает в действие с даты подписания настоящего договора и прекращает действие по истечении 5 (пяти) лет с даты проведения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, государственной регистрации настоящего договора и перехода к Участнику долевого строительства права на объект долевого строительства.

8.11. Настоящий договор составлен в трех идентичных по содержанию экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр – для Участника долевого строительства, второй экземпляр – для Застройщика, третий экземпляр - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пермскому краю.

## 9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Застройщик:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Оптимум»

Адрес: 614109, Пермский край,  
город Пермь, улица Капитанская, дом 12,  
офис 221

ОГРН 1135908000392,

ИНН 5908052362, КПП590801001,

Специальный банковский счет

для контроля расходования средств  
застройщика:

расчетный счет № 40702810249770035587

в Волго-Вятском банке ПАО Сбербанк

(Филиал ПАО Сбербанк (публичное  
акционерное общество) Волго-Вятский банк)

(ИНН 7707083893, ОГРН 1027700132195,

юридический адрес: Россия, Москва, 117997,

ул. Вавилова, д. 19, почтовый адрес: Нижний  
Новгород, 603005, ул. Октябрьская, д. 35)

к/с 30101810900000000603

БИК 042202603

Директор

Участник долевого строительства:

\_\_\_\_\_ Сергей Николаевич Гришин

Застройщик

\_\_\_\_\_ С.Н. Гришин

Участник долевого строительства