



«Утверждаю»

Генеральный директор ООО «КМП-Пермь» -
Управляющей компании ООО «КМП-Данилиха»

_____ Д.Л. Левитин

09 октября 2018 г.

ТИПОВАЯ ФОРМА
(«с чистовой отделкой»)

Договор № 43__
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Пермь

«__» _____ 20__ года

Общество с ограниченной ответственностью «КМППроджект-Данилиха» (далее по тексту ООО «КМП-Данилиха»), юридический адрес: г. Москва, ул. Гостиничная, д.5, ИНН 7715995163, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице генерального директора общества с ограниченной ответственностью «КМППроджект-Пермь» (ООО «КМП-Пермь») - Управляющей компании ООО «КМП - Данилиха» Левитина Дмитрия Львовича, действующего на основании Устава ООО «КМП-Пермь» и Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества с ограниченной ответственностью управляющей организации от 04.08.2015 г, с одной стороны,

и _____ **(ФИО)**, _____ года рождения, место рождения _____, паспорт: серия № _____, код подразделения: _____, выдан _____, зарегистрирован по адресу: _____, именуемый в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем **«Стороны»**, заключили между собой Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

1.1.1. **Дом** – многоквартирный 18-ти этажный (в т.ч. подвал) жилой дом, расположенный по строительному адресу: **Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Кронштадтская, 43**, - («Комплексная застройка территории по ул. Кронштадтская в м/р «Данилиха-1 г. Пермь». Третья очередь строительства. Жилой дом 1/4), строительство которого ведет Застройщик.

1.1.2. **Квартира** – объект долевого строительства, часть Дома (жилое помещение), которая будет находиться в Доме, строящемся (создаваемом) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, которая подлежит передаче Участнику после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию вышеуказанного многоквартирного жилого Дома.

1.1.3. **Общая проектная площадь Квартиры** состоит из суммы площадей всех частей (помещений) Квартиры, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в Квартире, за исключением площади балконов, лоджий.

1.1.4. **Фактическая общая площадь Квартыры** – площадь Квартыры согласно данных технической инвентаризации Дома, проведенной по окончанию его строительства, без учета площади балкона (лоджии) Квартыры.

1.1.5. **Общая приведенная площадь жилого помещения** состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии и/или балкона с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

1.1.6. **Застройщик – юридическое лицо** - ООО «КМП-Данилиха», имеющее на праве аренды Земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства, в соответствии с законодательством Российской Федерации, для строительства на этом земельном участке Дома на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.7. **«Участник долевого строительства» (Участник)** – физическое лицо – _____ (ФИО), осуществляющий по настоящему Договору долевое финансирование строительства Квартыры за счет собственных и (или) заемных денежных средств.

1.1.8. **Земельный участок** – земельный участок с кадастровым номером 59:01:4410223:55, площадь земельного участка 4 044 кв. м, расположенный на землях населенных пунктов и находящийся по адресу: г. Пермь, Дзержинский район, ул. Кронштадтская, 43. Разрешенное использование Земельного участка – не завершенный строительством жилой дом.

2. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ К ЗАКЛЮЧЕНИЮ ДОГОВОРА. ГАРАНТИИ ЗАСТРОЙЩИКА

2.1. При заключении настоящего Договора Стороны руководствовались:

- Гражданским кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ;
- Разрешением на строительство от 21.06.2018 № 59-RU90303000-318-2007/5, выдано Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Перми;
- Договором аренды Земельного участка, заключенным между Департаментом земельных отношений администрации города Перми и ООО «КМП-Данилиха» 22.03.2018 № 006-18Д, зарегистрированным в Управлении Росреестра по Пермскому краю 02.04.2018 №59:01:4410223:55-59/084/2018-8; кадастровый номер земельного участка - 59:01:4410223:55;
- Заключением № 56-01-11.2.1/115 от 21.08.2018, выданным Инспекцией государственного строительного надзора Пермского края, о соответствии ООО «КМППроджект-Данилиха» (Застройщик) и Проектной декларации № 18-59-000232-04 от 24.07.2018 г. требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. в целях привлечения денежных средств и для заключения Договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: ул. Кронштадтская, 43.

2.2. Застройщик гарантирует, что Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и проекте строительства, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации предоставлена во все

соответствующие государственные органы и опубликована на сайте: <http://www.цветышприкамья.рф> (www.flowersperm.ru).

2.3. В качестве обеспечения исполнения обязательств Застройщика по Договору предусмотрен залог в порядке, предусмотренном статьями 13-15 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, а также обязательные отчисления в публично-правовую компанию «Фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства» в соответствии с требованиями статьи 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

2.4. Застройщик гарантирует отсутствие обременения какими-либо правами третьих лиц Квартиры на дату подписания настоящего Договора.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный 18-ти этажный (в т.ч. подвал) жилой дом общей проектной площадью 11 862,6 кв.м, расположенный по строительному адресу: Пермский край, г. Пермь, Дзержинский район, ул. Кронштадтская, 43 («Комплексная застройка территории по ул. Кронштадтская в м/р «Данилиха-1 г. Пермь». Третья очередь строительства. Жилой дом 1/4), - и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Квартиру Участнику, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и сроки, установленные Договором, и принять Квартиру.

Вместе с правом собственности на Квартиру Участник приобретает также долю в праве общей долевой собственности на общее имущество всех домовладельцев, а именно: помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифт, лифтовая и иные шахты, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование; крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; помещение охраны; колясочная; помещение ТСЖ; земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Доля Участника в праве общей долевой собственности на имущество всех домовладельцев пропорциональна общей площади передаваемой ему Квартиры.

3.2. Объектом долевого строительства признается Квартира, входящая в состав многоквартирного Дома и подлежащая передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, обладающая следующими характеристиками:

Строительный номер квартиры	Кол-во комнат	Этаж	Общая проектная площадь квартиры (без учета площади балкона/лоджии) (кв. м)	Проектная жилая площадь квартиры (кв. м)	Площадь балкона с коэф. 0,3/ лоджии с коэф. 0,5 (кв. м)

Общая приведенная площадь квартиры (проектная) составляет ____ (____ целых _____ десятых) кв. м.

Участник предупрежден Застройщиком о расположении Дома вблизи полосы отвода железнодорожных путей.

Расположение и планировка Квартиры указаны на плане, прилагаемом к настоящему Договору (Приложение № 1).

При этом существенным условием для определения Цены Договора является Общая проектная общая площадь Квартиры без учета площади балкона/лоджии.

Проектная жилая площадь Квартиры и Площадь балкона/лоджии приведены в настоящем пункте информационно и не влияют на Цену Договора.

До подписания настоящего Договора Участник ознакомился с документацией, относящейся к строящемуся Застройщиком Дому, в том числе: проектной декларацией, планом (планировкой) Объекта долевого строительства, Разрешением на строительство, правоустанавливающими документами на Земельный участок/участки, иными документами, размещенными в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте ЕИСЖС.

Участнику понятно содержание указанных в предыдущем абзаце документов.

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

3.3. При подписании настоящего Договора Общая проектная площадь Квартиры и Общая приведенная площадь жилого помещения, определены исходя из проектной документации.

Изменение Общей проектной площади и (или) номера, и (или) этажа Квартиры, возможно в связи с внесением изменений в проектную документацию. В указанном случае (внесения изменений в проектную документацию) данные изменения оформляются дополнительным соглашением Сторон к настоящему Договору.

Фактическая общая площадь Квартиры по результатам проведения технической инвентаризации Объекта (Дома) может отличаться от Общей проектной площади Квартиры и/или Общей приведенной площади жилого помещения, указанной в п. 3.2 настоящего Договора.

Указанное в предыдущем абзаце возможное отличие Фактической общей площади Квартиры и Общей проектной площади Квартиры и/или Общей приведенной площади жилого помещения не будет являться нарушением Застройщиком условий Договора, и не будет свидетельствовать о ненадлежащем качестве Квартиры и о несоответствии передаваемой Участнику долевого строительства Квартиры условиям настоящего Договора.

В случае расхождения Общей проектной площади Квартиры и/или Общей приведенной площади жилого помещения, указанной в п.3.2 настоящего Договора, и Фактической общей площади Квартиры по результатам обмеров технической инвентаризации, такое расхождение не будет являться нарушением Застройщиком условий настоящего Договора.

При расхождении Общей проектной площади Квартиры, указанной в п.3.2 настоящего Договора, и Фактической общей площади Квартиры по результатам обмеров технической инвентаризации на 5 (Пять) и более процентов Сторонами подписывается соответствующее дополнительное соглашение к настоящему Договору, при расхождении указанных площадей менее чем на 5 (Пять) процентов дополнительное соглашение к настоящему Договору Сторонами не подписывается и такое изменение (отклонение) Фактической общей площади Квартиры отражается в Акте приема-передачи Квартиры.

3.4. С момента государственной регистрации настоящего Договора и до момента передачи Квартиры Участнику, в том числе и по одностороннему Акту приема-передачи в

