

**ДОГОВОР № К15/\_\_\_/\_\_\_  
участия в долевом строительстве**

г. Барнаул

\_\_\_\_\_ 2023 г.

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Адалин» (ООО СЗ «Адалин»)**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»** в лице директора Дублея Игоря Васильевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин(-ка) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ года рождения, место рождения \_\_\_\_\_, паспорт \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, код подразделения \_\_\_\_\_, зарегистрированный(-ая) по адресу: \_\_\_\_\_,

именуемый(-ая) в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, с другой стороны, а вместе именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

### **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) на земельном участке с кадастровым номером 22:61:042101:475, общей площадью 39 784 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код – 2.6), хранение автотранспорта (код – 2.7.1) по адресу (местоположение): Российская Федерация, Алтайский край, городской округ город Барнаул, рабочий поселок Южный, тракт Южный, земельный участок 15, объект капитального строительства – **«Многоквартирные дома со встроенными объектами общественного назначения, многоквартирные дома, административно-торговые объекты, амбулаторно-поликлиническая организация, подземный гараж-стоянка. 1 этап – Многоквартирный дом со встроенными объектами общественного назначения. Корпус 1. 2 этап – Многоквартирный дом со встроенными объектами общественного назначения. Корпус 3. 3 этап – Многоквартирный дом со встроенными объектами общественного назначения. Корпус 2. 4 этап – Многоквартирный дом. Корпус 4»** (далее по тексту – Объект) и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать в собственность Участнику долевого строительства объект долевого строительства (далее – Объект долевого строительства), а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять по акту приема-передачи Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

Земельный участок, на котором осуществляется строительство, принадлежит Застройщику на основании договора аренды земельного участка государственная собственность на который не разграничена, № 5930-з, выдан 15.07.2022, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю 22.07.2022г., номер государственной регистрации договора: 22:61:042101:475-22/145/2022-2. Право аренды зарегистрировано 22.07.2022г. за №22:61:042101:475-22/145/2022-1.

### **Основные характеристики Объекта**

#### **Корпус 1:**

Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, городской округ город Барнаул, рабочий поселок Южный, дом 15, корпус 1

Вид: гражданский

Назначение: жилой дом

Этажность: 24

Количество этажей: 25

Общая площадь Объекта: 16180,9 кв.м.

Материал наружных стен: наружные стены в тех. подполье - монолитные железобетонные толщиной 250 мм. До 2-го этажа ограждающие конструкции выполнены в виде трехслойной кирпичной стены из силикатного кирпича с облицовкой из керамического лицевого кирпича с средним слоем из утеплителя. Выше 2-го этажа ограждающие конструкции выполнены из силикатного кирпича 250мм и системы мокрых фасадов с применением декоративной штукатурки с крупным заполнителем и окраской фасадными красками.

Фасад: Наружные стены до уровня перекрытия 2 этажа многослойная фасадная система с облицовкой из кирпича керамического. С 3 по 24 этаж – система мокрых фасадов с применением декоративной штукатурки с крупным заполнителем и окраской фасадными красками.

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные толщиной 200мм.

Класс энергоэффективности: – «С»

Сейсмостойкость: 6 баллов

#### **Корпус 2:**

Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, городской округ город Барнаул, рабочий поселок Южный, дом 15, корпус 2

Вид: гражданский

Назначение: жилой дом

Этажность: 10

Количество этажей: 11

Общая площадь Объекта: 5339,56 кв.м.

Материал наружных стен: наружные стены в тех. подполье - монолитные железобетонные толщиной 250 мм. До уровня перекрытия 1-го этажа ограждающие конструкции выполнены в виде трехслойной кирпичной стены из силикатного кирпича с облицовкой из керамического лицевого кирпича с средним слоем из утеплителя. Выше уровня перекрытия 1-го этажа ограждающие конструкции выполнены из силикатного кирпича 250мм и системы мокрых фасадов с применением декоративной штукатурки с крупным заполнителем и окраской фасадными красками.

Фасад: Наружные стены до уровня перекрытия 2-го этажа многослойная фасадная система с облицовкой из кирпича керамического. От уровня перекрытия 2-го этажа по 10 этаж – система мокрых фасадов с применением декоративной штукатурки с крупным заполнителем и окраской фасадными красками.

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные толщиной 200мм.

Класс энергоэффективности: – «В»

Сейсмостойкость: 6 баллов

### **Корпус 3:**

Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, городской округ город Барнаул, рабочий поселок Южный, дом 15, корпус 3

Вид: гражданский

Назначение: жилой дом

Этажность: 23

Количество этажей: 24

Общая площадь Объекта: 17193,83 кв.м.

Материал наружных стен: наружные стены в тех. подполье - монолитные железобетонные толщиной 250 мм. До середины 2-го этажа ограждающие конструкции выполнены в виде трехслойной кирпичной стены из силикатного кирпича с облицовкой из керамического лицевого кирпича с средним слоем из утеплителя. Выше уровня середины 2-го этажа ограждающие конструкции выполнены из силикатного кирпича 250мм и системы мокрых фасадов с применением декоративной штукатурки с крупным заполнителем и окраской фасадными красками.

Фасад: наружные стены до уровня середины 2-го этажа многослойная фасадная система с облицовкой из кирпича керамического. От середины 2-го по 23 этаж – система мокрых фасадов с применением декоративной штукатурки с крупным заполнителем и окраской фасадными красками.

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные толщиной 200мм.

Класс энергоэффективности: – «В»

Сейсмостойкость: 6 баллов

### **Корпус 4:**

Адрес: Российская Федерация, Алтайский край, городской округ город Барнаул, рабочий поселок Южный, дом 15, корпус 4

Вид: гражданский

Назначение: жилой дом

Этажность: 10

Количество этажей: 11

Общая площадь Объекта: 5043,98 кв.м.

Материал наружных стен: наружные стены в тех. подполье - монолитные железобетонные толщиной 250 мм. До середины 2-го этажа ограждающие конструкции выполнены в виде трехслойной кирпичной стены из силикатного кирпича с облицовкой из керамического лицевого кирпича с средним слоем из утеплителя. Выше уровня середины 2-го этажа ограждающие конструкции выполнены из силикатного кирпича 250мм и системы мокрых фасадов с применением декоративной штукатурки с крупным заполнителем и окраской фасадными красками.

Фасад: Наружные стены до уровня середины 2-го этажа - многослойная фасадная система с облицовкой из кирпича керамического. От середины 2-го по 10 этаж – система мокрых фасадов с применением декоративной штукатурки с крупным заполнителем и окраской фасадными красками.

Материал поэтажных перекрытий: монолитные железобетонные толщиной 200мм.

Класс энергоэффективности: – «В»

Сейсмостойкость: 6 баллов

1.2. Договор заключен в отношении следующего Объекта долевого строительства – жилого помещения, далее по тексту - Квартиры, подлежащей передаче Участнику долевого строительства:

Корпус	Строительный номер	Этаж	Кол-во комнат	Общая проектная площадь	Общая проектная площадь с учетом балконов/terraces с коэфф.(0,3) кв.м.
—	—	—	—	—	—

Технические характеристики Квартиры определяются проектной документацией на Объект. Местоположение Квартиры, графический план Квартиры с расположением в ней комнат, помещений вспомогательного использования, балконов/террас приведены в Приложении № 1 к настоящему Договору, которое является его неотъемлемой частью.

Стороны допускают, что площадь Квартиры, а так же отдельных комнат, кухни и других помещений Квартиры может быть уменьшена или увеличена за счет неизбежной погрешности при проведении строительно-монтажных работ. Такие отклонения считаются допустимыми, если размер фактической общей площади Объекта долевого строительства уменьшился или увеличился не более, чем на 5% по отношению к общей проектной площади, указанной в настоящем пункте Договора.

Стороны пришли к соглашению, что Квартира не будет иметь чистовой отделки и оборудования, в том числе материалов для их производства и будет передана Участнику долевого строительства в степени и состоянии строительной готовности, определяемой проектной документацией на Объект.

Участник долевого строительства самостоятельно и за свой счет выполняет необходимые работы, с целью дальнейшего использования Объекта долевого строительства по назначению.

1.3. Проектирование и строительство Объекта, включая Объект долевого строительства осуществляется Застройщиком согласно государственным градостроительным нормативам и правилам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Участник долевого строительства ознакомился с проектной декларацией, документами на строительство до подписания настоящего Договора и согласен с проектной документацией на строительство Объекта (далее по тексту – Проектная документация).

**1.4. Право собственности** на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

*Либо вариант 2 (в случае оформления в общую совместную собственность)*

**1.4. Право собственности** на Объект долевого строительства после его передачи Участнику долевого строительства оформляется **в общую совместную собственность**.

**Право общей совместной собственности** на Объект долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством порядке.

*Либо вариант 3 (в случае оформления в общую долевую собственность)*

1.4. После получения Застройщиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию и передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, Объект долевого строительства переходит в общую долевую собственность по \_\_\_\_\_ доли.

**Право общей долевой собственности** на Объект долевого участия возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

1.5. Привлечение денежных средств Участника долевого строительства осуществляется на основании:

- Проектной декларации, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства на сайте <http://наш.дом.рф> в сети Интернет.

Подписывая настоящий Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что ознакомлен с вышеуказанными документами.

1.6. Участник долевого строительства даёт согласие Застройщику в части земельного участка, указанного в п. 1.1. Договора на последующее (до и после ввода Объекта (этапа) в эксплуатацию) изменение границ земельного участка, на котором осуществляется строительство Объекта, в том числе осуществлять путем межевания раздел земельного участка на несколько земельных участков, выделение из земельного участка других земельных участков, объединение образованных земельных участков и иное изменение границ земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности Российской Федерации, при условии, что это не повлечёт за собой изменение фактического местоположения Объекта. Дополнительного уведомления Участника долевого строительства и получения дополнительного согласия от Участника долевого строительства в этом случае не требуется, дополнительное соглашение к Договору не заключается.

Застройщик вправе без согласия Участника долевого строительства осуществлять проектные, строительные и иные работы, возводить на земельном участке, на котором осуществляется строительство Объекта, здания, сооружения.

1.7. Участник долевого строительства подтверждает, что уведомлен и согласен с тем, что Застройщик вправе, при условии обеспечения надлежащего качества Объекта долевого строительства, вносить изменения в проектную документацию на любой стадии строительства, в том числе, но не исключительно: определять и изменять этапность строительства, количество этапов строительства и их порядок, этажность Объекта, изменения в отношении общей площади квартир в Объекте и/или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта, изменения общей площади нежилых помещений, в том числе общественного назначения в Объекте и/или отдельном этапе (этапах) строительства Объекта, изменения в технологию строительства, изменения состава и/или марки оборудования, изменения архитектурных решений Объекта, изменения решений отделки помещений общественного назначения, количества входов, а так же элементов благоустройства придомовой территории.

Участник долевого строительства подтверждает, что принятие им решения о заключении настоящего Договора и согласии с характеристиками Объекта долевого строительства не зависят от внесения

вышеуказанных изменений. Стороны Договора признают изменения, указанные в настоящем пункте Договора, не существенными и не требующими изменения Договора.

1.8. При заключении настоящего Договора Участник долевого строительства даёт согласие на установление обременений в виде сервитута в пользу третьих лиц для прокладки, эксплуатации инженерных сетей (коммуникаций).

1.9. Участник долевого строительства не возражает на передачу в муниципальную собственность или Застройщику с целью дальнейшей передачи ресурсоснабжающей (энергоснабжающей) организации инженерно-технических сетей, объектов энерготехнического обеспечения (трансформаторных подстанций), созданных на основании технических условий, договоров на технологическое присоединение к инженерным сетям и предназначенных для обслуживания Объекта, в составе которого находится Объект долевого строительства.

1.10. Застройщик передаёт Участнику долевого строительства Квартиру и документы, необходимые для оформления права собственности на Объект долевого строительства (Акт приема-передачи Объекта долевого строительства, инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства).

1.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.12. Обязательства Участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств, в соответствии с окончательной ценой Договора, и подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

1.13. Участник долевого строительства уведомлен о том, строительство Объекта осуществляется Застройщиком с привлечением кредитных средств ПАО «Сбербанк»:

1.13.1 Корпуса 1 Объекта на основании договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №440B00DZC2LZMF от 29.12.2022г.

1.13.2. Корпуса 2 Объекта на основании договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №440B00E2H2LZMF от 29.12.2022г.

1.13.3. Корпуса 3 Объекта на основании договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №440B00E4P2LZMF от 29.12.2022г.

1.13.4. Корпуса 4 Объекта на основании договора об открытии невозобновляемой кредитной линии №440B00E4Q2LZMF от 29.12.2022г.

1.14. Земельный участок, на котором строится Объект находится в залоге у ПАО «Сбербанк» на основании договоров ипотеки №ДИ01\_440B00DZC2LZMF от 12.01.2023г., №ДИ01\_440B00E2H2LZMF от 12.01.2023г., №ДИ01\_440B00E4P2LZMF от 12.01.2023г., №ДИ01\_440B00E4Q2LZMF от 12.01.2023г.

1.15. Имущественные права на площади строящегося Объекта переданы в залог ПАО «Сбербанк»:

1.15.1. На основании договора залога имущественных прав №Д301\_440B00DZC2LZMF от 16.01.2023г. в залог переданы площади Корпуса 1 Объекта:

- жилые площади общей площадью 12 271,13 кв. м., кв. м.;
- нежилые площади площадью 374,64 кв.м.

1.15.2. На основании договора залога имущественных прав №Д301\_440B00E2H2LZMF от 16.01.2023г. в залог переданы площади Корпуса 2 Объекта:

- жилые площади общей площадью 3 766,55 кв. м., кв. м.;
- нежилые площади площадью 457,75 кв.м.

1.15.3. На основании договора залога имущественных прав №Д301\_440B00E4P2LZMF от 16.01.2023г. в залог переданы площади Корпуса 3 Объекта:

- жилые площади общей площадью 11 899,64 кв. м., кв. м.;
- нежилые площади площадью 677,65 кв.м.

1.15.4. На основании договора залога имущественных прав №Д301\_440B00E4Q2LZMF от 16.01.2023г. в залог переданы жилые площади Корпуса 4 Объекта общей площадью 3 609,55 кв. м.

1.16. Обременение в виде залога в пользу Банка не распространяется на площади строящегося Объекта, в отношении которых заключен договор участия в долевом строительстве с использованием для расчетов счетов эскроу, открываемых в Банке в соответствии с требованиями Федерального Закона от 30.12.2014г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

## **2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

2.1. На момент подписания цена Договора составляет \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей, НДС не облагается, из расчета цены 1 (одного) квадратного метра расчетной площади Объекта долевого строительства \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

**Под расчетной площадью Объекта долевого строительства понимается сумма проектной общей площади Квартиры, которая включает сумму всех помещений Квартиры (спальню, общую комнату, кухню, коридор, туалет, ванну) и площадь балконов/террас с коэффициентом, определенной в соответствии с проектной документацией на Объект.**

2.2. Цена Договора составляет сумму денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство (создание) Объекта и денежных средств на оплату услуг Застройщика.

Цена договора определяется дифференцированно по каждому типу квартир с учетом стадии строительства Объекта.

2.3. Участник долевого строительства обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора на специальный эскроу-счет, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от являющегося владельцем счета участника долевого строительства (депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Федеральным законом от 30.12.2014г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и договором счета-эскроу, заключенным между Бенефициаром, депонентом и эскроу-агентом, с учетом следующего:

2.3.1. **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](mailto:sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900- для мобильных, 8 (800)555 55 50 – для мобильных и городских.

**Бенефициар:** ООО Специализированный Застройщик «Адалин»

2.3.2. **Депонируемая сумма:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей.

2.3.3. **Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:** в соответствии с п.2.3.8. настоящего Договора.

2.3.4. **Окончание срока условного депонирования денежных средств:** 6 (Шесть) месяцев с даты ввода Объекта в эксплуатацию, определяемой как последняя дата квартала ввода в эксплуатацию, указанного в проектной декларации.

2.3.5. **Основания перечисления Застройщику (бенефициару) депонированной суммы:** разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта (этапа);

2.3.6. Депонированная сумма перечисляется не позднее десяти рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 2.3.5. Договора, на счет указанный в реквизитах Застройщика либо направляются на оплату обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), если кредитный договор (договор займа) содержит поручение Застройщика уполномоченному банку об использовании таких средств (части таких средств) для оплаты обязательств Застройщика по кредитному договору (договору займа), или на открытый в уполномоченном банке залоговый счет Застройщика, права по которому переданы в залог уполномоченному банку, предоставившему денежные средства застройщику, в случае, если это предусмотрено кредитным договором (договором займа).

2.3.7. **Основания прекращения условного депонирования денежных средств:**

- истечение срока условного депонирования;
- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором счета-эскроу;
- прекращение договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным Законом;
- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2.3.8. **Стороны согласовали следующий порядок оплаты:**

Уплата цены по Договору указанной в п. 2.1. осуществляется Участником долевого строительства путем перечисления денежных средств на счет эскроу, открытый на имя депонента (Участника долевого строительства), в следующем порядке:

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей оплачивается Участником долевого строительства в течение 7 (Семи) рабочих дней со дня даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю;

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в срок до \_\_\_\_\_ г.;

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в срок до \_\_\_\_\_ г.;

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в срок до \_\_\_\_\_ г.;

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в срок до \_\_\_\_\_ г.;

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в срок до \_\_\_\_\_ г.;

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в срок до \_\_\_\_\_ г.;

- \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) рублей в срок до \_\_\_\_\_ г.

Уплата цены по Договору может быть произведена Участником долевого строительства ранее установленного настоящим пунктом срока, но не ранее даты государственной регистрации настоящего Договора в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю.

2.4. Стороны договорились, что цена Договора, а так же порядок и сроки оплаты могут быть изменены соглашением Сторон.

2.5. **Цена Договора, указанная в п. 2.1. настоящего Договора может быть изменена по соглашению Сторон, а так же в случаях, предусмотренных п.п. 2.6., 2.7 Договора.**

2.6. Окончательная цена по Договору уточняется по завершению строительства Объекта (этапа) в соответствии с фактической площадью Объекта долевого строительства, определенной по данным обмеров, произведенных организацией технической инвентаризации.

2.7. В случае расхождения заявленной в Договоре площади Объекта долевого строительства с фактическими обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации, цена подлежит изменению без заключения дополнительного соглашения к Договору, в следующем порядке:

2.7.1. В случае, если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства с учетом балконов/террас по результатам технической инвентаризации изменится в сторону увеличения по сравнению с

расчетной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. Договора, Участник долевого строительства обязуется доплатить разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 (Одного) квадратного метра, указанной в п. 2.1. Договора на площадь увеличения. Оплата производится Участником долевого строительства до подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства путем безналичного перечисления на расчетный счет Застройщика, указанного в разделе 10 Договора (в случае, если денежные средства со счета эскроу переведены Застройщику). Если счет эскроу не закрыт, оплату необходимо произвести на него.

2.7.2. В случае, если фактическая общая площадь Объекта долевого строительства с учетом балконов/террас по результатам технической инвентаризации изменится в сторону уменьшения по сравнению с расчетной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. Договора, Застройщик обязан вернуть Участнику долевого строительства разницу, рассчитанную путем умножения стоимости 1 (Одного) квадратного метра, указанной в п. 2.1. Договора на площадь уменьшения. Застройщик обязан возратить Участнику долевого строительства, излишне внесенные денежные средства в течение 10 (десять) рабочих дней после подписания Сторонами акта приема-передачи Объекта долевого участия и получения в оригинале от Участника долевого строительства письменного заявления с указанием реквизитов для перечисления денежных средств.

Изменение общей площади общего имущества многоквартирного дома для взаиморасчетов не применяется.

2.7.3. В случаях, указанных в п. 2.7. Договора, Цена Договора считается измененной с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи Объекта долевого строительства или с момента подписания Застройщиком одностороннего акта приема-передачи Объекта долевого строительства в случаях предусмотренных настоящим Договором или законом.

2.8. Стороны договорились, что **цена Договора не изменяется**, если разница между фактической общей площадью Объекта долевого строительства с учетом балконов/террас по результатам технической инвентаризации и расчетной площадью Объекта долевого строительства, указанной в п. 1.2. Договора, составляет менее 0,5 (ноль целых и пять десятых) квадратных метра.

2.9. Застройщик не вправе вносить в проектную декларацию по Объекту изменения, касающиеся изменения уполномоченного банка для открытия счета эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве Объекта.

### **3. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА**

3.1. Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям.

3.2. Стороны определили, что разрешение на ввод в эксплуатацию Объекта является документом, который удостоверяет выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного Объекта требованиям к строительству.

3.3. В случае, если Объект долевого строительства построен Застройщиком с отступлениями от условий Договора, требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а так же иных обязательных требований, Участник долевого строительства вправе до подписания акта приема-передачи Квартиры потребовать от Застройщика составления акта осмотра Квартиры с указанием недостатков, подлежащих устранению Застройщиком.

3.4. В случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлением от условий Договора, Проектной документации и иных обязательных требований, приведшим к ухудшению его качества, или с иными недостатками, которые делают Объект долевого строительства непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе потребовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены Договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Непригодность Объекта долевого строительства (Квартиры) в целом, либо-каких либо его частей для постоянного проживания определяется по критериям, установленным «Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации №47 от 28.01.2006, и иными нормативными документами.

3.5. Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта долевого строительства, связанным со скрытыми дефектами, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

При обнаружении недостатков Участник долевого строительства извещает Застройщика путем направления ему письменного уведомления. По получению Застройщиком такого уведомления Стороны производят совместный осмотр Объекта долевого строительства, по результатам которого составляется акт о выявленных недостатках с детальным указанием характера/вида недостатков и сроков их устранения. Все дефекты и недостатки, возникшие по вине Застройщика, устраняются им безвозмездно в течение 10 (десять) рабочих дней, если иной срок не согласован Сторонами.

При возникновении между Сторонами разногласий по поводу выявленных дефектов и/или недостатков или причин их возникновения в случае невозможности урегулирования спора путем переговоров, любая Сторона вправе потребовать проведения независимой экспертизы.

3.6. Гарантийный срок для Объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа о передаче квартиры в Объекте.

- гарантийный срок на оборудование, не являющегося инженерным или технологическим, материалы и комплектующие, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя, но не может составлять более 5 лет.

3.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа Объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также 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 (включая переустройство, перепланировку, перенос внутренних стен, снос внутренних стен, перегородок, организация проёмов в стенах, изменение проектного местоположения сантехнических разводов, стояков), проведенного самим Участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а так же 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.

3.8. Не является нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства и не считается существенным изменением проектной документации по строительству Объекта, не согласованные с Участником долевого строительства изменения в Объекте: замена вида и типа оконных стеклопакетов, замена вида и типа отопительных приборов, замена типа и вида входной двери, замена вида и типа квартирного счетчика, электрического щитка, изменение цвета и/или материала наружной отделки фасадов Объекта, элементов фасадной отделки и декора, изменение проекта благоустройства прилегающей территории, и иные изменения, производимые Застройщиком в Объекте и/или Квартире, без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии, что такие изменения внесены в проектную документацию на строительство Объекта в установленном законом порядке.

#### **4. ПЕРЕДАЧА ОБЪЕКТА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

4.1. Срок окончания строительства Объекта:

**1 корпус – 2 квартал 2025г.;**

**2 корпус – 2 квартал 2025г.;**

**3 корпус – 3 квартал 2025г.;**

**4 корпус – 2 квартал 2025г.**

4.2. Начало передачи Объекта долевого строительства определяется в соответствии с п.п. 4.3, 4.4. настоящего Договора, а окончание передачи – **31.12.2026 года.**

Передача Объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу. Застройщик считается надлежащим образом исполнившим обязательство по передаче Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства, если передачи Объекта долевого строительства произошла в пределах срока передачи, с учетом п.п. 4.5., 4.6. настоящего Договора.

4.3. Передача Объекта долевого строительства осуществляется Застройщиком в любой момент после получения в установленном порядке Разрешения на ввод Объекта (этапа) в эксплуатацию, при условии надлежащего исполнения Участником долевого строительства обязательств по оплате цены по Договору, согласно п.2.3.8 Договора.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить Участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства Объекта (этапа) и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а так же предупредить Участника долевого строительства о необходимости принять Объект долевого строительства и о последствиях бездействия Участника долевого строительства, предусмотренных п. 4.6 Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному Участником долевого строительства почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства лично под расписку. Дополнительно, Застройщик вправе уведомить Участника долевого строительства об указанных обстоятельствах посредством SMS-информирования.

Застройщик вправе передать Объект долевого строительства Участнику долевого строительства досрочно в любое время в пределах срока передачи.

4.5. Застройщик не считается нарушившим срок передачи, если соответствующее сообщение будет направлено Участнику долевого строительства в пределах срока передачи, а Участник долевого строительства получил его по истечении срока передачи.

Датой уведомления Застройщиком Участника долевого строительства, не получившего или несвоевременно получившего сообщение Застройщика, указанное в п. 4.4 настоящего Договора, считается дата поступления сообщения в отделение почтовой связи по адресу Участника долевого строительства, указанному в Договоре.

4.6. При уклонении Участника долевого строительства от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный настоящим Договором, Застройщик по истечении 2 (двух) месяцев со дня, предусмотренного настоящим Договором для передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства и бремя его содержания признаются перешедшему к Участнику долевого строительства со дня составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства.

## **5. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

### **5.1. Застройщик обязуется:**

5.1.1. Осуществить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на обеспечение строительства Объекта в соответствии с проектной документацией и сроками строительства и в установленном порядке получить разрешение на ввод его в эксплуатацию.

5.1.2. Предоставлять по требованию Участника долевого строительства всю необходимую информацию о ходе строительства.

5.1.3. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства в срок, установленный пунктом 4.2. Договора, по акту приема-передачи.

5.1.4. Передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям Договора.

#### **Квартира передаётся в следующем техническом состоянии:**

- устройство межкомнатных перегородок согласно проектной документации;
- отделка стен: простая гипсовая штукатурка;
- отделка полов: цементно-песчаная стяжка без финишной отделки;
- отделка потолков: без отделки;
- установка оконных блоков из ПВХ профилей с двухкамерным стеклопакетом, без отделки внутренних откосов, без установки подоконных досок/плит со стороны помещения;
- остекление балконов не предусмотрено;
- установка входного дверного блока, укомплектованного скобяными изделиями. Отделка внутренних откосов не выполняется;
- межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах и ванных комнатах не устанавливаются и не поставляются;
- подведение наружных коммуникаций;
- устройство стояков с выпусками холодного, горячего водоснабжения, канализации, установка индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения. Работы по устройству трубных разводов для подключения сантехнических приборов не выполняются;
- сантехническое оборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, смесители, полотенцесушители и прочее) не устанавливается и не поставляется. Работы по заземлению ванн не выполняются;
- устройство системы электроснабжения: электропроводка в соответствии с проектом с установкой электросчетчика в поэтажных щитках и установкой квартирного щита. Проводка от квартирного щита до места установки эл. приборов выполняется собственниками.
- электрическая плита не устанавливается и не поставляется;
- звонковая сигнализация не устанавливается и не поставляется;
- монтаж системы отопления с устройством радиаторов в соответствии с проектом, приборов учета тепловой энергии или распределителей тепловой энергии;
- устройство коммуникационных шкафов в местах общего пользования для поквартирного подключения слаботочных сетей (телефонии, телевидения, домофон и т.п.).
- работы по установке первичных средств пожаротушения не производятся.

5.1.5. В случае, если строительство (создание) Объекта 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 предусмотренного Договором срока передачи Застройщиком Объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

5.1.6. Представить в орган, осуществляющий государственную регистрацию права документы, необходимые для регистрации настоящего Договора и для регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объект долевого строительства.

5.1.7. Передать Объект долевого строительства соответствующий по качеству требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, пригодным для использования в качестве жилого помещения.



5.1.8. При передаче Объекта долевого строительства передать Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**5.2. Участник долевого строительства обязуется:**

5.2.1. Внести денежные средства в объеме, в порядке и в сроки, установленные настоящим Договором.

5.2.2. В срок, установленный Договором, принять Объект долевого строительства от Застройщика.

5.2.3. Производить оплату коммунальных услуг с момента принятия Объекта долевого строительства по акту приема-передачи от Застройщика.

5.2.4. Самостоятельно и за свой счет оформить право собственности на Объект долевого строительства.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ неустойки и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

6.2. В случае нарушения установленного Договором срока внесения платежей Участник долевого строительства уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

6.3. В случае нарушения предусмотренного 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 обязательств, от цены Договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящим пунктом неустойка (пеня) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства вследствие уклонения Участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи Объекта долевого строительства Застройщик освобождается от уплаты Участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения Застройщиком своих обязательств по Договору.

6.4. При наступлении форс-мажорных обстоятельств, препятствующих полному или частичному исполнению обязательств по настоящему Договору, срок исполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которых будут действовать такие обстоятельства.

При наступлении форс-мажорных обстоятельств Стороны обязаны известить друг друга о наступлении указанных обстоятельств в трехдневный срок.

## **7. УСТУПКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ ПО ДОГОВОРУ**

7.1. Уступка участником долевого строительства прав требований по настоящему Договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового Участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Уступка прав требований с переводом долга иному лицу допускается только с письменного согласия Застройщика.

7.2. Уступка Участником долевого строительства прав требований по Договору иному лицу допускается с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания сторонами акта приема-передачи Объекта долевого строительства.

7.3. Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Расходы по регистрации уступки прав требований по настоящему Договору несет Участник долевого строительства и/или новый участник долевого строительства.

7.4. Участник долевого строительства уведомляет Застройщика о заключении договора уступки прав требований по настоящему Договору. В случае неисполнения условий настоящего пункта, лицо, получившее право требования несёт риск исполнения обязательств Застройщика первоначальному Участнику долевого строительства.

## **8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ**

8.1. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта долевого строительства до его передачи Участнику долевого строительства несет Застройщик.

8.2. В случае смерти гражданина - Участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Существующие на день открытия наследства Участника долевого строительства имущественные права и обязанности по настоящему Договору входят в состав наследства Участника долевого строительства в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

8.3. Споры, возникшие между сторонами, решаются сторонами путем переговоров. При не достижении согласия спор передается на разрешение в суд, согласно действующего законодательства.

8.4. Подписывая Договор, Участник долевого строительства подтверждает, что все условия Договора и приложений к нему им внимательно прочитаны и понятны. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, её последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые изменения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства подтверждает, что перед подписанием настоящего Договора ознакомился с проектной декларацией и документами на строительство Объекта (этапа), местоположением Объекта, его основные характеристики, включая состав и описание имущества. Участник долевого строительства подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях.

8.5. Любая информация о финансовом положении Сторон и условиях Договора с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, считается конфиденциальной и не подлежащей разглашению.

8.6. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и иных реквизитах Стороны обязаны в течение 5 (пяти) рабочих дней письменно извещать друг друга. Все уведомления, извещения, претензии являются надлежащими, если они совершены в письменной форме и доставлены до получателя по факсу с получением подтверждения получения, курьером под роспись или заказным письмом, отправленным с описью вложения.

8.7. Во всем, что не урегулировано настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством.

8.8. Во исполнение требований Федерального закона №152-ФЗ от 27.07.2006 г. «О персональных данных», Участник долевого строительства даёт своё согласие Застройщику на обработку и (или) организацию обработки своих персональных данных, на раскрытие и распространение данных Участника долевого строительства, на передачу такой информации третьим лицам в целях заключения и исполнения настоящего Договора и требований Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Застройщик обязуется обеспечить конфиденциальность и безопасность персональных данных Участника долевого строительства при их обработке в соответствии с требованиями федерального закона.

Участник долевого строительства уведомлен и понимает, что под персональными данными понимается любая информация, имеющая к нему отношение как к субъекту персональных данных, в том числе фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, адрес проживания, дата и место рождения, семейное положение, номер телефона, электронная почта и любая другая информация.

Под обработкой персональных данных подразумевается сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение в том числе, но не ограничиваясь, передача персональных данных Участника долевого строительства следующим организациям: Застройщик, Краевое государственное бюджетное учреждение «Алтайский центр недвижимости и государственной кадастровой оценки» (ИНН 2225185940, ОГРН 1172225039238), Общество с ограниченной ответственностью «Центр недвижимости и кадастра» (ИНН 2222878914, ОГРН 1192225029700) Товарищество собственников жилья, Управляющая компания, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю, Банк).

Настоящее согласие не устанавливает предельных сроков обработки данных. Участник вправе отозвать своё согласие путем направления письменного заявления Застройщику. Обработка персональных данных (за исключением хранения) должна быть прекращена по достижению цели обработки и прекращения обязательств по заключенным договорам и соглашениям.

## **9. СРОК ДЕЙСТВИЯ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ, РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации и действует до момента полного исполнения Сторонами обязательств. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора и всех дополнительных соглашений к нему относятся за счет Сторон.

9.2. Прекращение действия настоящего Договора влечет за собой прекращение обязательств Сторон по нему, но не освобождает Стороны Договора от ответственности за его нарушения, если таковые имели место.

9.3. Настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению сторон. Односторонний отказ от исполнения настоящего Договора, а также его изменение или расторжение осуществляется по основаниям и в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9.4. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один передается Участнику долевого строительства, один – Застройщику.

9.5. Неотъемлемая часть Договора:

Приложение №1: поэтажный план Объекта

## **10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН**

**«ЗАСТРОЙЩИК»:**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**Специализированный Застройщик «Адалин»**

Юридический адрес: 656015, г. Барнаул, пр-кт Социалистический, 130а, пом. Н5, офис 10

ИНН 2221243904, КПП 222101001 ОГРН 1192225015828

р/с 40702810102000003336 в Алтайском отделении №8644 ПАО Сбербанк

ИНН/КПП Банка 7707083893/222443001

БИК 040173604, к/с 30101810200000000604

тел. 3852-59-00-93, 59-00-94

эл. почта: [adalinstroy@gmail.com](mailto:adalinstroy@gmail.com)

Директор \_\_\_\_\_/Дублей И.В.

**«УЧАСТНИК ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»:**

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
*Подпись* *Фамилия, имя, отчество (полностью)*

Контакты: тел. \_\_\_\_\_, Е-mail: \_\_\_\_\_